

TOIMITILAKANNAN REITTAUS JA ANALYSOINTI -  
ESIMERKKINÄ LAHDEN KAUPUNKI

Teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolla tehty diplomityö.

Espoo, marraskuu 2000  
tekniikan ylioppilas

  
Mika Järvelä



Valvoja: Prof. Kauko Viitanen

Ohjaaja: DI Jouko Oravisjärvi

**Tekijä ja työn nimi:**

Mika Järvelä

Toimitilakannan reittaus ja analysointi –  
esimerkkinä Lahden kaupunki**Päivämäärä:** 28.11.2000**Sivumäärä:** 63+liitt.**Osasto:**

Maanmittausosasto

**Professuuri:**

Maa-20. Kiinteistöoppi

**Pääaine:**

Kiinteistötalous ja -arvointi

**Työn valvoja:** Prof. Kauko Viitanen**Työn ohjaaja:** DI Jouko Oravisjärvi

Kiinteistöjen reittaus on suhteellisen uusi ilmiö niin maailmalla kuin Suomessakin ja näin ollen tämä tutkimus loi haasteellisen ympäristön, kun reittoa lähdettiin soveltamaan kunnan omistamaan kiinteistömassaan.

Tutkimuksen tavoitteena oli reitata Lahden kaupungin omistamat kiinteistöt ja siten saada selville, mitkä kiinteistöt ovat edullisia Lahden kaupungille. Tavoitteena oli myös tutkia, pystyisikö reittauksen tuloksia käyttämään kiinteistöjen edelleen analysoinnissa jos ne jaettaisiin kolmeen luokkaan. Nämä luokat olisivat pidettävät kiinteistöt, kehitettävät kiinteistöt ja kiinteistöt, joista halutaan luopua.

Tämän lisäksi tutkimuksessa perehdyttiin yleisesti kuntaan omistajana ja erityisesti kiinteistönomistajana. Näin pyrittiin tutustumaan tilanteeseen, joka kunnilla on niiden tasapainoissa lakisääteisten palvelujen, vapaaehtoisten palvelujen sekä yritystoiminnan parissa. Hoitaessaan tehtäviään kunnan tulee päättää, ostetaanko toimintaan tarvittavat tilat itse, käytetäänkö vuokratiloja tms. Lisäksi tutkimuksessa tutustuttiin lyhyesti Lahden kaupunkiin ja sen organisaatioon.

Vaikka Lahden kaupunki omistaa kiinteistöjä sairaalasta asuinrakennukseen, niiden reittaaminen onnistui hyvin. Voitiin todeta, että reittaus sopii myös tämänkaltaiseen tilanteeseen yhtä hyvin kuin perinteiseen ”kaupalliseen” tarkoitukseen. Pohjimmiltaanhan reittauksessa on kyse kiinteistöjen laittamisesta paremmuusjärjestykseen tiettyjen sovittujen kriteerien pohjalta ja siten tulos oli odotettu.

Reittauksen tuloksien käyttäminen myös kiinteistöjen jatkoanalyysiin oli mielekästä. Reittoa antoi hyvän pohjan lähemmälle tarkastelulle sen suhteen, mitä yksittäisille kiinteistöille pitäisi tehdä.

**Avainsanat:** Kiinteistötalous, reittaus, kiinteistö**Kieli:**  
suomi



<b>Author and name of the thesis:</b> Mika Järvelä	
Rating and analysing commercial property - the city of Lahti as an example	
<b>Date:</b> 28.11.2000	<b>Number of pages:</b> 63+app.
<b>Department:</b> Surveying	<b>Professorship:</b> Maa-20. Real Estate Studies
	<b>Special subject:</b> Real Estate Economics and Valuation
<b>Supervisor:</b> Kauko Viitanen, Prof.	
<b>Instructor:</b> Jouko Oravisjärvi, MSc	
<p>Rating of real estates is a relatively new concept both abroad and in Finland. This situation created challenging environment for this research, where rating was to be used in evaluating the real estates owned by a municipality.</p> <p>The object of this research was to rate the real estates owned by the city of Lahti and to find out which of the real estates where useful for the city of Lahti. Another goal was to find out whether the results of rating could be used in further analysis of the real estates if they would be divided in three categories. These categories would be real estates to be owned, real estates to be developed and those that will be given up.</p> <p>In addition, this research took a look at the municipalities as owners and especially as real estate owners. This provided background for existing situation, where municipalities try to balance services which they are required to uphold according to law, voluntary services and entrepreneurial activity. In all these situations it has to be decided whether the required properties are bought, rented etc. I also examined the background of Lahti and its organization.</p> <p>Although the city of Lahti owns real estates which vary from hospitals to a mundane apartments, the rating could be done well. It was found out that rating is equally useful for this kind of "non-commercial" situation as it is in a more traditional "commercial" use. Ultimately rating is putting real estates in order of quality based on predetermined criteria and so the result was expected.</p> <p>Using the results for further analysis was also sensible. Rating gave a good foundation for a closer examination of what should be done to each specific real estate.</p>	
<b>Keywords:</b> Real Estate Economics, Rating, Real Estate	<b>Language:</b> Finnish, Engl. Abstr.

## ALKUSANAT

Haluan kaikkein ensimmäiseksi kiittää minulle tärkeimpiä ihmisiä eli vaimoani Johannaa, pikkuista poikaani Kasperia ja vielä syntymätöntä vauvaamme. He ovat minulle energian lähde ja motivaatio kaikkeen mitä teen. Lisäksi haluan kiittää Lahden kaupunkia, joka mahdollisti tämän työn tekemisen ja erikseen seuraavia ihmisiä, jotka edesauttoivat työni valmistumista: työn ohjaajaa Jouko Oravisjärveä, Tapio Lainetta, Pekka Laaksoa ja Pekka Ahosta. Lisäksi erikoiskiitokset kahdelle ystävälleni Aki Roivaiselle ja Jere Laatuselle avusta tietokoneongelmien ratkaisemisessa ja ohjelmistojen käytön opastuksessa. Kiitos kuuluu myös työn valvojalle professori Kauko Viitaselle, joka ohjeillaan ja rohkaisullaan suuresti edesauttoi työni valmistumista. Kiitos!!!

Lahdessa, marraskuussa 2000



Mika Järvelä

<b>1</b>	<b>JOHDANTO.....</b>	<b>7</b>
1.1	TUTKIMUKSEN TAUSTA.....	7
1.2	TUTKIMUSONGELMA JA TUTKIMUKSEN TAVOITE .....	7
1.3	TUTKIMUKSEN RAJAUS JA TUTKIMUSMENETELMÄT .....	8
1.4	TUTKIMUKSEN RAKENNE.....	8
<b>2</b>	<b>REITTAUKSEN HISTORIAA JA TAUSTAA.....</b>	<b>9</b>
2.1	HISTORIAA .....	9
2.2	ERILAISIA REITTAUKSIA .....	9
2.3	REITTAUSLUOKITUKSET .....	11
2.4	REITTAUSTOIMISTOJA .....	14
<b>3</b>	<b>KIINTEISTÖJEN REITTAUS .....</b>	<b>16</b>
3.1	TALOUSALUEIDEN REITTAUS KIINTEISTÖMARKKINOIDEN NÄKÖKULMASTA .....	16
3.1.1	<i>Suomi</i> .....	16
3.1.2	<i>Saksa</i> .....	19
3.2	KOHDEKOHTAISIA KIINTEISTÖREITTAUKSIA.....	19
3.2.1	<i>Catella-Huom-reittaus</i> .....	19
3.2.2	<i>Ilmarinen</i> .....	20
3.2.3	<i>Arsenal/Miragel/Optum-reittaus</i> .....	21
3.2.4	<i>Muita reittauksia</i> .....	21
3.2.5	<i>Kesko - esimerkki reittauksen käytöstä</i> .....	21
3.3	ARSENAL/MIRAGEL/OPTUM-REITTAUKSEN REITTAUSTEKIJÄT JA NIIDEN PAINOTUS .....	22
3.3.1	<i>Kohdetason reittaus</i> .....	22
3.3.2	<i>Salkkutason tarkastelu ja reittauksen päätösikkuna</i> .....	25
<b>4</b>	<b>KUNTA OMISTAJANA .....</b>	<b>27</b>
4.1	KUNNAN OMISTAMISEN PERUSMOTIIVIT.....	27
4.1.1	<i>Vastuu palvelujen turvaamisesta</i> .....	27
4.1.2	<i>Strateginen omistaminen</i> .....	27
4.1.3	<i>Tuloa tuottava omistaminen</i> .....	29
4.1.4	<i>Yhteenvedo kunnan omistamisen motiiveista</i> .....	29
4.2	OMISTAMISEN VAIHTOEHDOT .....	29
4.3	KUNNAN HALLUSSA OLEVAT KIINTEISTÖT .....	30
<b>5</b>	<b>LAHDEN KAUPUNKI.....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>LAHDEN KAUPUNGIN TOIMITILOJEN REITTAUS .....</b>	<b>35</b>
6.1	REITTAUSLOMAKE .....	35
6.2	REITTAUSLOMAKKEEN VERTAILUTEKIJÄT .....	37
6.2.1	<i>Tärkeys Lahden toiminta-ajatuksen kannalta</i> .....	37

6.2.2	<i>Kohteen käytön pysyvyys</i> .....	38
6.2.3	<i>Kohteen sijainti</i> .....	38
6.2.4	<i>Kohteen yleispätevyys ja muunneltavuus</i> .....	39
6.2.5	<i>Kohteen yleinen kunto</i> .....	40
6.2.6	<i>Kohteen markkinoitavuus</i> .....	41
6.3	REITTAUKSEN SUORITTAMINEN .....	43
6.4	ESIMERKKEJÄ REITTAUSKOhteista .....	44
6.4.1	<i>Esimerkki 1 - Kaupungintalo</i> .....	45
6.4.2	<i>Esimerkki 2 - Sibeliustalo</i> .....	48
7	<b>REITTAUKSEN TULOKSET JA KÄYTTÖKELPOISUUS</b> .....	51
7.1	REITTAUKSEN TULOKSET .....	51
7.2	REITTAUKSEN KÄYTTÖKELPOISUUS .....	56
7.3	LOPUKSI .....	57
8	<b>YHTEENVETO</b> .....	58
	<b>LÄHDELUETTELO</b> .....	59



# 1 Johdanto

Tässä luvussa selvitetään, mitkä seikat johtivat tutkimuksen aloittamiseen, todetaan mikä on tutkimusongelma, sekä kerrotaan, mihin tällä tutkimuksella tähdätään. Lisäksi tutkimusongelma rajataan mahdollisimman tarkasti ja selvitetään, minkälaisia tutkimusmenetelmiä käytettiin työn aikana. Luvun lopuksi puretaan auki tutkimuksen rakenne luku luvulta.

## 1.1 Tutkimuksen tausta

Kiinteistöjen reittaus on suhteellisen uusi asia Suomessa ja niinpä kyseessä on ongelmakenttä, jossa riittää vielä runsaasti kehitettävää. Asiaa käsittelevää suomenkielistä kirjallisuutta ei ole oikeastaan lainkaan lukuun ottamatta muutamaa asiaa sivuavaa julkaisua.

Reittaus on alun perin saanut alkunsa USA:sta ja sitä käytettiin joukkovelkakirjojen luottokelpoisuuden määrittämiseen. Sitten reittaus on levinnyt myös muille osaluueille kuten kiinteistöalalle. (Hyvärinen 1995, s.11; Bouix 1997, s.15)

Tämä tutkimus on tietääkseni ensimmäinen, jossa reittausta käytetään kunnan sisäiseen kiinteistömääräyksen erotteluun. Aloite tähän tutkimukseen tuli Lahden kaupungilta, joka oli kiinnostunut panostamaan tämänkaltaiseen työhön. Syynä tähän oli, että on ilmennyt tarvetta tietää yleisellä tasolla erilaisia asioita kiinteistöistä, kuten esimerkiksi mikä on kiinteistön kunto, missä käytössä kiinteistö on jne.

## 1.2 Tutkimusongelma ja tutkimuksen tavoite

Tutkimusongelma voidaan kiteyttää kysymykseen, miten reittausta voitaisiin soveltaa kunnan kiinteistömääräyksen erotteluun sekä erilaisten jatkoanalyysien lähdemateriaalina? Kiinteistömääräyksen koostui tutkimuksessa 189:stä Lahden kaupungin toimitiloja hallinnoivan yksikön (Lahden kaupungin Toimitilat) kohteesta.

Tässä tutkimuksessa pyritään siis selvittämään, miten reittaus soveltuu kunnan kiinteistömääräyksen erotteluun. Mielenkiintoista tutkimuksessa on, että se vaatii nykyisten olemassa olevien reittaussysteemien laajaa soveltamista. Tämä johtuu siitä, että käytössä olevat kiinteistöjen reittausmenetelmät on kehitetty kaupalliseen tarkoitukseen eli lähinnä palvelemaan esim. kiinteistösiirtoyritysten tarpeita. Tässä tutkimuksessa halutaan kuitenkin selvittää kunnan sisäisesti, miten erilaisten reittauskriteerien mukaan kiinteistöt jakautuvat erilaisiin luokkiin.

Tutkimuksessa selvitetään myös miten tällaisen ison kiinteistömääräyksen analysoinnissa voitaisiin käyttää hyödyksi reittauksessa saatuja tietoja. Tarkoituksena oli käyttää reittaustietoja lähdemateriaalina Lahden kaupungin Toimitilojen hallinnoimien

kiinteistöjen salkuttamiseen siten, että saataisiin salkutettua pidettävät kiinteistöt, kehitettävät kiinteistöt sekä kiinteistöt, joista pyritään eroon. Varsinainen salkuttaminen ei kuulunut tähän tutkimukseen. Tutkittavana asiana oli myös, pystyttäisiinkö reittauksessa saatuja tietoja hyödyntämään rakennusten kunnostustarpeita priorisoitaessa.

Tutkimuksessa on pyritty lopuksi erittelemään ja analysoimaan Lahden kaupungille reittauksesta koituvia hyötyjä ja reittauksen käyttötarkoituksia.

### **1.3 Tutkimuksen rajaus ja tutkimusmenetelmät**

Tutkimuksessa reitataan ja analysoidaan Lahden kaupungin Toimitilojen hallussa olevat kiinteistöt, joista mukaan on tutkimukseen otettu ne, joilla on Lahden kaupungin Toimitiloille relevanttia merkitystä. Näin rajattuna tutkimus kattaa noin kaksisataa Lahden kaupungin Toimitilojen hallussa olevaa kiinteistöä. Voidaan myös todeta, että tämä määrä on suhteellisen kattava, noin 95 % Lahden kaupungin Toimitilojen hallinnoimista kiinteistöistä. Tutkimuksen ulkopuolelle jätettiin lähinnä kiinteistöt, joilla ei ole rakennuksia sekä muutama kappale sellaisia kiinteistöjä, joilla sijaitseva rakennus on niin merkityksetön, että kiinteistöä voidaan kohdella kuten rakentamatonta.

Tutkimusmenetelminä käytettiin kirjallisuustutkimusta, jossa käytettiin lähteinä sekä kotimaista että ulkomaista kirjallisuutta, artikkelit eri lehdistä, Lahden kaupungin omaa materiaalia kiinteistöistä sekä Lahden kaupungin toimihenkilöiden että ulkopuolisten asiantuntijoiden haastatteluja.

### **1.4 Tutkimuksen rakenne**

Tämä tutkimus voidaan jakaa viiteen eri osaan. Luvut 1, 2 ja 3 ovat luonteeltaan tutkimusaiheeseen johdattelevia ja niissä kartoitetaan tutkimuksen taustaa ja reittauksen teoriaa. Toisessa osassa, luvuissa 4 ja 5, käsitellään yleisesti kuntaa omistajana ja etenkin kiinteistöjen omistajana sekä esitellään lyhyesti Lahden kaupunkia koskevia tärkeitä tietoja. Luvussa 6 käydään läpi, miten reittaus suoritettiin, ja reittauslomake puretaan auki kohta kohdalta. Luvussa esitetään myös esimerkkeinä kaksi reitattua kohdetta yksityiskohtaisesti. Luvussa 8 esitetään lopulliset tulokset sekä mietitään, miten käyttökelpoinen reittaus Lahden kaupungille oli. Viimeisessä luvussa, eli luvussa 9, esitetään tutkimuksen yhteenvedo.



## 2 Reittauksen historiaa ja taustaa

Tässä luvussa esitellään reittauksen historiaa yleisesti. Luku keskittyy erilaisille rahoituslaitoksille suunnattuun reittaukseen. Luvussa esitellään erilaisia olemassa olevia reittauksia sekä tarkastellaan hieman eri reittausluokitusten merkityksiä ja eroja. Lopuksi esitellään vielä muutamia maailmalla vaikuttavia reittaustoimistoja.

### 2.1 Historiaa

Reittaus sai alkunsa USA:sta. Henry Poor julkaisi vuonna 1860 kirjan ”History of Railroads and Canals of the United States”. Kirja oli ensimmäisiä julkaisuja, joka systemaattisesti sovelsi rahoitusanalyysia. Kirjan julkaisemisvuonna Poor perusti oman sijoitusneuvontatoimistonsa. Itse Standard & Poor’sin edeltäjä Poor’s perustettiin vuonna 1922. Tätä ennen Moody’s oli aloittanut reittaustoiminnan vuonna 1914. John Moody oli tehnyt nimensä tunnetuksi julkaisemalla vuonna 1909 teoksen ”Analyses of Railroad Investments”. Tämän jälkeen hän alkoi julkaista käsikirjaa ”Rating Securities of Railroads”. (Hyvärinen 1995, s.11)

Reittaustoiminta alkoi siis USA:ssa 1800-luvun loppupuolella. Sadat yksityiset rautatieyhtiöt keräsivät sijoittajien varoja toimintansa rahoittamiseksi. Eri yhtiöiden kannattavuuden ja riskin vaihdellessa dramaattisesti ja kirjanpidon ollessa varsin kehittymätöntä sekä yritysten tiedonantovelvollisuuden rajoitettua oli hyvin tehdyille luottokelpoisuusluokituksille kysyntää. (Hyvärinen 1995, s.11; Bouix 1997, s.15)

1920-luvulla julkaistiin ensimmäiset yritysten joukkolainareittaukset. Julkisyhteisöjen luokitukset aloitettiin 1940-luvulla. 1960-luvulta saakka on luokiteltu myös lyhytaikaisia arvopapereita, kuten yritystodistuksia. Nykyään lähes kaikki julkiseen liikkeeseen laskettavat velkakirjat saavat USA:ssa reittauksen. Euroopassa reittaustoiminta on yleistynyt 1980-luvulta lähtien. (Hyvärinen 1995, s.11)

### 2.2 Erilaisia reittauksia

Reittauksista on viime vuosikymmenien aikana muodostunut erottamaton osa toimivia joukkovelkakirjamarkkinoita. Reittaus mahdollistaa pääsyn kansainvälisille markkinoille eli vaikuttaa sekä rahoituksen saatavuuteen että sen tarjonnan monipuolistumiseen. Samalla reittaus merkitsee, että lainasta maksettava korko vastaa lainan riskiä. (Bouix 1997, s.15)

Reittaus on reittauslaitoksen arvio a) todennäköisyydestä, että liikkeellelaskija ajautuu maksuvaikeuksiin sekä b) mahdollisten luottotappioiden määrästä. Maksuvaikeudella tarkoitetaan puutteellista ja/tai myöhästynyttä takaisinmaksua. (Bouix 1997, s.16)

Pitkän tähtäimen reittaukset ovat yleisimpiä reittauksia. Niitä käytetään juuri joukkovelkakirjojen liikkeellelaskennassa sekä debentuurilainoissa. Reittauksen taso riippuu liikkeellelaskijan konkurssiriskistä ja lainaehdoista. Pitkän tähtäimen reittaukset eivät kuvastakaan yleensä niin paljon liikkeellelaskijan riskisyyttä kuin yksittäisen velkapaperin riskisyyttä. (Bouix 1997, s.16; Hyvärinen 1995, s.13)

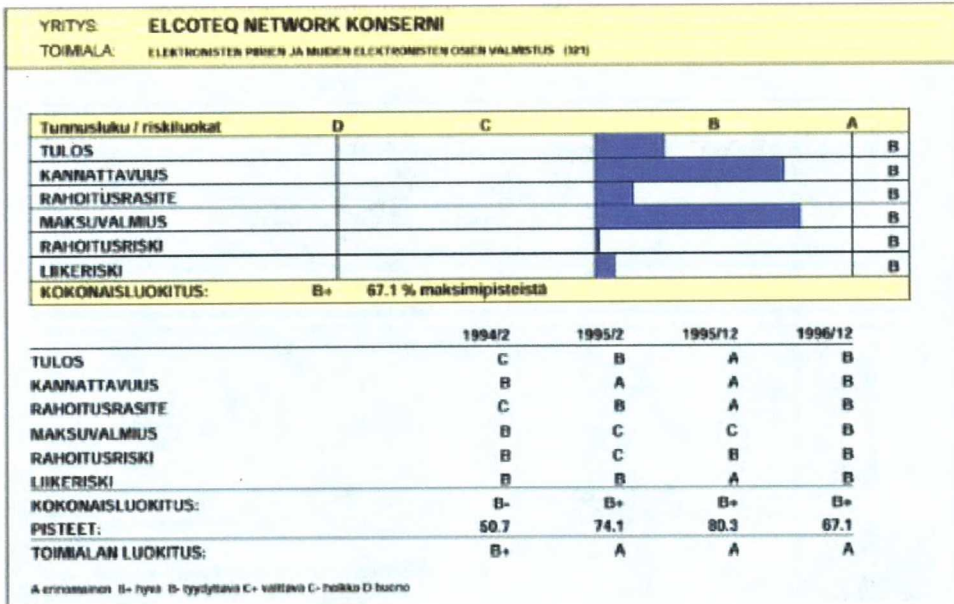
Lyhyen tähtäimen reittaus on reittaustoimiston arvio yrityksen kyvystä hoitaa kaikki rahoitukselliset velvoitteensa vuoden tähtäimellä. Kyse ei ole siis niinkään tietyn arvopaperin riskistä vaan yleisempi arvio yrityksen maksukyvyystä. Lyhyen tähtäimen reittaus heijastaa myös pidempiaikaisen velkakirjan riskiä, jos velkakirja erääntyy vuoden kuluessa. (Bouix 1997, s.16; Hyvärinen 1997, s.13)

Amerikkalainen reittauslaitos Moody's käyttää pankkeja analysoidessaan sekä perinteistä luottoluokitusta että vakauseroitusta. Reittauslaitos otti vakauseroituksen käyttöönsä pari vuotta sitten. Luottoluokituksessa arvioidaan etupäässä pankin tunnollisen takaisinmaksun todennäköisyyttä, mutta vakauseroitusta ottaa huomioon tulokunnon lisäksi myös taseen, toimintaympäristön ja -kulttuurin sekä strategian. Moody'sin mukaan vakauseroitusta kuvaa laitoksen mielipidettä ”pankin turvallisuudesta (safety) ja vakautesta (soundness)” ja sitä voidaan pitää myös mittarina, joka arvioi ulkopuolisen avuntarpeen todennäköisyyttä. (Kauppalehti 11.5.1999, s.5)

Lisäksi voidaan mainita Asiakastieto Oy:n käyttämä Business Rating, joka pyrkii selvittämään yrityksen menestymismahdollisuudet parin vuoden aikajänteellä. Business Rating sisältää liiketoiminta-analyysin, yrityksen perustiedot, tilinpäätösanalyysin sekä toimialakatsauksen. Lopullisena tuloksena on kymmenien sivujen raportti, jossa tulokset esitetään seitsensatoisella kirjainasteikolla, vaihdellen erinomaisesta erittäin heikkoon. (Asiakastieto 2000a)

Asiakastieto Oy:llä on myös uusi Rating Alfa-niminen luokituspalvelu, joka samalla asteikolla jakaa yritykset eri luottokelpoisuusluokkiin. Nämä luokat kertovat mm. sen, että parhaimman luokan yrityksellä on noin 0,1 prosentin mahdollisuus mennä konkurssiin vuoden kuluessa, kun taas heikoimman luokan yrityksillä vastaava luku on peräti 20 prosenttia. Asiakastieto Oy:n raportissa on mukana myös yrityksen vastuuhenkilöiden tiedot, näiden yritysyhteydet ja mahdolliset henkilökohtaiset maksuhäiriöt. Raportti sisältää lisäksi graafisen ja sanallisen esityksen tilinpäätöksestä. Mukana on myös kertaluottosuositus. (Kauppalehti 5.11.1999, s.20) Kuvassa 1 on käytännön esimerkkinä Balance Consulting Oy:n tekemä reittaus Elqotec Network konsernista.





Kuva 1. Balance Consulting Oy:n tekemä reittaus Elqotec Network konsernista. (Balance Consulting 2000)

### 2.3 Reittausluokitukset

Kaikki kansainväliset reittausoimistot käyttävät 9-12 portaista luokitusta. Toimistot ilmaisevat mielipiteensä kirjainyhdistelmillä, joita tarkennetaan tarvittaessa plus- tai miinusmerkillä. (Salakka 1999, s.7) Seuraavissa taulukoissa (1-4) on esitetty eri reittausluokitustapoja pitkäaikaisille velkakirjoille, lyhytaikaisille sitoumuksille sekä muutaman muun erilaisen reittauksen luokitukset.

Taulukko 1. Merkittävimpien reittaustoimistojen luokitusasteikot pitkäaikaisille velkasitoumuksille. (Hyvärinen 1995, s.14)

<b>Reittaustoimisto</b>				
<b>S&amp;P</b>	<b>Moody's</b>	<b>Duff&amp;Phelps</b>	<b>Fitch</b>	<b>Velkakirjan kuvaus</b>
AAA	Aaa	AAA	AAA	Paras laatu. Koron ja luoton takaisinmaksukyky erittäin vahva.
AA	Aa	AA	AA	Hyvin korkea laatu. Hyvin vahva koron ja pääoman takaisinmaksukyky.
A	A	A	A	Korkea laatu. Vahva koron ja pääoman takaisinmaksukyky.
BBB	Baa	BBB	BBB	Keskilaatu. Koron ja pääoman takaisinmaksun suoja kohtuullinen ja maksukapasiteetti riittävä.
BB	Ba	BB	BB	Spekulatiivinen, epävarma sijoitus. Koron ja pääoman takaisinmaksun suoja kohtuullinen. Tulevaisuutta ei voida pitää varmistettuna.
B	B	B	B	Koron ja pääoman takaisinmaksun varmistus ja sopimusehtojen noudattaminen saattaa olla vähäistä. Erittäin haavoittuvainen epäsuotuisissa taloudellisissa suhdanteissa.
CCC	Caa	CC	CC	Havaittavissa oleva alttius maksuhäiriöihin. Maksujen saamisen edellytyksenä suotuisat taloudelliset ja rahoitukselliset olot.
CC	Ca	CC	CC	Hyvin spekulatiivinen sijoitus. Mahdollisesti jo suurehkoja maksuvaikeuksia, takaisinmaksu epävarmaa.
D	D	C	C, DDD, DD, D	Havaittuja tai lähellä olevia maksuhäiriöitä. DDD tarkoittaa suurinta elpymispotentiaalia, D pienintä.

Taulukko 2. Merkittävimpien reittaustoimistojen luokitusasteikot lyhytaikaisille, alle vuoden pituisille maksusitoumuksille. (Hyvärinen, s.16)

<b>Reittaustoimisto</b>				
<b>S&amp;P Moody's Duff&amp;Phelps Fitch</b>				<b>Velkakirjan kuvaus</b>
A-1+		Duff1+	F-1+	Äärimmäisen vahva kyky maksaa laina takaisin ajallaan.
A-1	P-1	Duff1/Duff1-	F-1	Erittäin vahva takaisinmaksukyky.
A-2	P-2	Duff2	F-2	Vahva takaisinmaksukyky.
B, C	Not prime			Spekulatiivinen. Takaisinmaksukyky altis talouden epäsuotuisalle kehitykselle.
D			D	Todettuja maksuhäiriöitä.

Taulukko 3. Asiakastiedon Business Rating. Arvio yrityksen kyvystä selviytyä taloudellisista sitoumuksistaan. (Asiakastieto 2000b)

<b>Luokka</b>	<b>Kuvaus</b>
AAA	Erinomainen
AA+	Erittäin hyvä
AA	Hyvä
A+	Tyydyttävä +
A	Tyydyttävä
B	Heikko
C	Erittäin heikko



Taulukko 4. Moody'sin ja Standard & Poor'sin reittauksia kuvaava taulukko kertoo ulkomaisen ja kotimaisen varainhankinnan luokat pohjoismaille eräiden laitosten osalta. (Kuntarahoitus 2000)

<b>Reittaustoimisto</b>				
	<b>Moody's</b>	<b>S&amp;P</b>	<b>Moody's</b>	<b>S&amp;P</b>
<b>Suomi</b>	<b>Kotimaan valuutta</b>		<b>Ulkomaan valuutta</b>	
Suomen valtio	Aaa	AAA	Aa1	AA
Kuntarahoitus	Aaa	AA+	Aa1	AA-
Vientiluotto	Aa2	AA-	Aa2	AA
Merita Pankki	A2	BBB+	A2	BBB
OKO	A2		A2	
Postipankki	A1	BBB+	A1	BBB+
<b>Ruotsi</b>	<b>Kotimaan valuutta</b>		<b>Ulkomaan valuutta</b>	
Ruotsin valtio	Aa1	AAA	Aa3	AA+
Kommuninvest i Sverige AB	Aa2		Aa3	
<b>Norja</b>	<b>Kotimaan valuutta</b>		<b>Ulkomaan valuutta</b>	
Norjan valtio	AAA	Aa1	AAA	
Norges kommunalbank	AAA	Aa1	AAA	
<b>Tanska</b>	<b>Kotimaan valuutta</b>		<b>Ulkomaan valuutta</b>	
Tanskan valtio	Aaa	AAA	Aa1	AA+
Kommunekredit	Aaa		Aa1	

## 2.4 Reittaustoimistoja

Reittaustoimialaa hallitse kaksi suurta riippumatonta reittaustoimistoa: Moody's Investment Service ja Standard & Poor's. Moody'sin omistaa yritysinformaatiota välittävä Dun & Bradstreet-konserni. Standard & Poor's on puolestaan kustannusyritys McGraw-Hillin omistuksessa. Muita merkittäviä toimistoja ovat Duff & Phelps, joka on työntekijöiden omistama sekä Fitch Investors Service ja eurooppalainen IBCA. Japanissa toimii paikallisesti muutamia reittaustoimistoja. (Hyvärinen 1995, s.12)



Reittaustoimistot tuottavat ja välittävät siis taloudellista informaatiota sijoittajille. Reittaustoimisto vastaanottaa ja käyttää sisäpiirin sille valmistelevaa materiaalia, jonka se sitten toimittaa ulkopiirille eli sijoittajille. Reittaustoimisto ei kuitenkaan ole yrityksen taloudellinen neuvonantaja. (Hyvärinen 1995, s.12)

Suomessa on tällä hetkellä yksi Suomen Pankilta ja EKP:lta ns. Tier-2-toimiluvan saanut luottoluokituksia eli reittauksia laativa yritys, Dun & Bradstreet Finland Oy. Sen toiminta ei kuitenkaan ole käynnistynyt toivotulla tavalla johtuen muun muassa siitä, että Suomessa ei juurikaan ole yrityksiä, jotka haluaisivat luokituksia. Joidenkin arvioiden mukaan mainittuja yrityksiä olisi 50-100, joidenkin toisten arvioiden mukaan oikeastaan vain kaksi: Nokia Oyj ja Finngrid Oyj. Todettakoon, että ns. Tier-2-listalle hyväksytyt arvopaperit kelpaavat vakuudeksi Suomen Pankin keskuspankkirahoituksessa. (Salakka 1999, s.9)

Reittauksen tarpeen uskotaan kuitenkin lisääntyvän, kun yritysten rahoituksen uskotaan Emun myötä ”arvopaperistuvan” eli perinteiset pankkilainat korvataan suoraan sijoittajille suunnattavilla velkakirjoilla. Tätä varten muun muassa ensimmäisessä vaiheessa ilman Suomen Pankin toimilupaa ja EKP:n hyväksyntää jääneet Finnvera Oy ja Luottovakuutusyhtiö Garantia ovat yhdessä Suomen Asiakastieto Oy:n kanssa perustaneet hiljattain uuden yrityksen, joka aikoo myös tulla luottoluokitusmarkkinoille. Mainitut yritykset etsivät kuitenkin lisää osakkaita, koska Tier-2-hyväksyntää ei voi saada yritys, joka reittauksen lisäksi itse myöntää luottovakuutuksia aivan kuten Finnvera ja Garantia tekevät. (Salakka 1999, s.9)

### 3 Kiinteistöjen reittaus

Tässä luvussa keskitytään esittelemään erilaisia kiinteistömaailmaan suuntautuvia reittauksia. Ensin tutustutaan Johanna Määttälän diplomityössään tekemään Suomen talousalueiden reittaukseen. Sen jälkeen esitellään Saksassa tehty reittaus eri kaupunkien kiinteistöistä kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta.

Tämän jälkeen esitellään erilaisia kiinteistökohtaisia reittauksia ja esitetään käytännön esimerkki Keskon käyttämästä reittauksesta osana kiinteistöstrategiaansa. Lopuksi näistä käydään tarkemmin läpi Arsenal/Mirage/Optum-reittaus.

#### 3.1 Talousalueiden reittaus kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta

##### 3.1.1 Suomi

Johanna Määttälä selvitti vuonna 1998 valmistuneessa tutkimuksessaan, kuinka talousalueen taloudellinen perusta vaikuttaa alueen kiinteistömarkkinoiden toimintaan ja elinvoimaisuuteen. Näiden tekijöiden pohjalta hän kehitti edelleen talousalueiden reittausmallin, joka mahdollisti eri alueiden vertaamisen keskenään.

Määttälä (1998, s.62) jakoi seutukuntien reittauksen makrotason markkina-analyysin pohjalta kahteen osaan:

1. Seutukuntien taloudellista perustaa liike- ja toimistotilojen markkinoiden näkökulmasta tarkastelemaan talousalueiden analyysiin, sekä
2. Seutukuntien liike- ja toimistomarkkinoiden yleistä rakennetta ja toimintaa tarkastelemaan osamarkkina-analyysiin.

Talousalueiden analyysiin taloudellista rakennetta ja toimintaa kuvaaviksi ominaisuuksiksi valittiin (Määttälä 1998, s.62-63):

- Väestömäärä,
- Aktiiviväestö,
- Nettomuutto,
- Tulot,
- Bruttokansantuote ja
- Palvelut.

Talousalueiden liike- ja toimistomarkkinoilla kuvaaviksi ominaisuuksiksi osamarkkina-analyysiin valittiin (Määttä 1998, s.63):

- Liikerakennuskanta,
- Liikerakennustuotanto,
- Liiketilojen vallitseva vuokrataso,
- Toimistorakennuskanta,
- Toimistorakennustuotanto ja
- Toimistotilojen vallitseva vuokrataso.

Työssä käytettiin Tilastokeskuksen, Kiinteistötalouden Instituutin ja Huoneistomarkkinointi Oy:n aineistoa ja analyysimenetelmänä oli korrelaatioanalyysi. Reittausluokkia oli kolme: A = hyvä, B = keskimääräinen ja C = huono. Aineiston lähtökohdista johtuen tulos vastaa vuoden 1995 tilannetta. Seuraavassa taulukossa (taulukko 5) on esitetty tutkimuksen lopullinen tulos.

Tuloksista voidaan selvästi havaita, että vuoden 1995 tilanteen perusteella kiinteistösijoituskohteina parhaimmat alueet olivat Helsingin, Tampereen ja Turun seutukunnat. Seuraavan ryhmän kärkipään muodostivat Jyväskylän ja Oulun seutukunnat, joiden asema on edelleen vahvistunut mainitun ajankohdan jälkeen (Salakka 1999, s.15). Myös Lahti näyttäisi olevan nousussa Lahti-Helsinki moottoritien valmistuttua sekä mahdollisen oikoradan toteutuessa. Kuntalehden Uusi Lahti-lehdessä esitellyn selvityksen mukaan kasvukeskusmaakunnat erottuvat yhä selvemmin muista tarkasteltaessa eri kehitysindikaattoreita. Kasvukeskusmaakunniksi luetaan Uusimaa, Pohjois-Pohjanmaa, Varsinais-Suomi ja Pirkanmaa. Maakuntia on 19 ja Lahden maakunta on viimeaikaisen kehityksen ja nykytilanteen valossa sijaluvulla 13. (Uusi Lahti 2000, s.14)

Taulukko 5. Seutukuntien reittauksen tulosten yhteenveto (Määttälä 1998, s.67)

<b>Seutukunta</b>	<b>Taloudellinen rakenne ja toiminta</b>	<b>Liiketilojen markkinat</b>	<b>Toimistotilojen markkinat</b>	<b>Yhteensä</b>
Helsingin stk	A	A	B	A
Tampereen stk	A	B	A	A
Turun stk	A	A	B	A
Lahden stk	B	B	B	B
Oulun stk	A	B	B	B
Jyväskylän stk	A	B	B	B
Porin stk	B	C	B	B
Kuopion stk	B	B	C	B
Kouvolaan stk	B	B	B	B
Joensuun stk	B		B	
Vaasan stk	B	B	B	B
Hämeenlinnan stk	B	B	B	B
Mikkelin stk	B	B	B	B
Lappeenrannan stk	B		B	
Rovaniemen stk	C	B	C	C
Kajaanin stk	C	B		
Pohj. seinänaapurit	B	C	B	B
Kokkolan stk	C	C	B	C



### 3.1.2 Saksa

Saksassa on hiljattain (1999) tehty eri kaupunkien kiinteistöjen reittaus kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta. Tulokset julkaistiin Capital-nimisen talouslehden helmikuun numerossa (Capital 1999). Reittauksen teki Das Bad Homburger Wirtschaftsforschungsinstitut Feri, joka käsitteli noin sataa taloudellista indikaattoria 60:llä kaupunkiseudulla. Lähestymistapana oli arvioida eri tekijöitä vuoteen 2005 saakka. (Salakka 1999, s.15)

Reittausluokkia oli yhteensä viisi: A, B, C, D ja E, joita vielä tarvittaessa tarkennettiin plus- ja miinusmerkeillä. Edelleen alueet pisteytettiin pisteillä 0-100 pistettä. Tarkastellut kiinteistötyypit olivat puolestaan omakotitalot, rivitalot, vuokra-asunnot (niin uustuotanto kuin olemassa olevat asunnot), liiketilat (niin 1a-sijainnilla kuin huonommalla sijainnilla) sekä 1a-sijainnin omaavat toimistotilat. Lopputuloksena edellä kuvatusa on saatu varsin kattava käsitys Saksan 60:n eri kaupungin soveltuvuudesta kiinteistösijoitusalueiksi. (Salakka 1999, s.15)

## 3.2 Kohdekohtaisia kiinteistöreittauksia

Kiinteistösijoituksia ei kuitenkaan voi tehdä pelkästään talousalueiden ja niiden hyvyiden perusteella, vaan aina on lähestyttävä myös itse kohdetta. Kiinteistöjen kohdekohtaisessa reittauksessa, kuten muussakin reittaus toiminnassa, on kyse siitä, että tarkastelun alaisia kiinteistökohteita luokitellaan systemaattisesti niiden ominaisuustietojen perusteella. Reittaus tarjoaa yhden lähestymistavan kohteisiin liittyvien riskien tunnistamiseen. Reittaus ei ole kohteen arvon määrittämistä vaan sen suhteellisen markkina-aseman määrittämistä. (Salakka 1999, s.15)

### 3.2.1 Catella-Huom-reittaus

Huoneistomarkkinointi Oy otti arviointitoimissaan reittauksen käyttöön jo 1990-luvun alussa. Reittaus on siitä lähtien ollut käytössä arviokirjoissa. Catella-Huom-reittaus on menetelmä, jossa yksittäistä kiinteistöä verrataan muihin vastaavanlaisiin kiinteistöihin samalla markkina-alueella. Tavoitteena on suhteellisen markkina-aseman määrittäminen verrattuna muihin. (Salakka 1999, s.16; Talja 2000)

Catella-Huom-reittauksessa kohteen kategoriaa kuvaa kaksi tekijää: tilatyyppe ja markkina-alue eli sijainti. Kohdekohtaisina vertailutekijöinä ovat seuraavat (Salakka 1999, s.16; Talja 2000):

Sijainti:

- Makrosijainti
- Mikrosijainti

Rakennus/Huoneisto:

- Elinkaaren vaihe
- Tilojen toimivuus
- Laatu

Kehityspotentiaali:

- Alue
- Kiinteistö

Vuokrasopimukset:

- Ehdot
- Vuokralaiset

Markkina-asema pidemmällä tähtäimellä:

- Vuokrattavuus
- Myytävyys
- Arvonkehitysnäkymät

Catella-Huom-reittauksen vertailutekijät on jaettu kolmeen luokkaan: A (erinomainen), B (keskitaso) ja C (heikko). Sen lisäksi käytetään myös välimuotoja A/B ja B/C eli luokkia on näin ollen yhteensä viisi. Peruslähtökohtana on Gauss-tyyppinen ajattelu eli A:han ja C:hen kuuluu noin 20 % kumpaankin ja B:hen 60 % kohteista. (Salakka 1999, s. 16; Talja 2000)

Vertailutekijöiden luokituksen perusteella kohde saa Catella-Huom-reittauksessa lopullisen reittauksen, joka perustuu reittaajan harkintaan, ei mihinkään eri perusteella muodostuvaan lopputulokseen. Catella-Huom-reittauksen reittauslomake sekä täyttöohjeet ovat tämän tutkimuksen liitteenä, (Liite 1). (Salakka 1999, s.16; Talja 2000)

### 3.2.2 Ilmarinen

Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen käyttää reittausta kiinteistöjensä luokitteluun. Menetelmä perustuu pitkälle Pohjola-yhtiöissä käytettyyn reittaukseen. Keskeisimmät Ilmarisen käyttämät reittaustekijät ovat kiinteistötyyppi, sijainti, tuotto, rakennus ja arvonmuutosodotukset. Kohteiden lopullisia reittausluokkia ovat A, B, ja C. Niiden sisällä eri tekijöitä arvostellaan asteikolla 1-5. (Salakka 1999, s.16)



### 3.2.3 Arsenal/Miragel/Optum-reittaus

Arsenal/Miragel/Optum-reittaus perustuu Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n käyttämään reittaukseen, jota on kehitetty edelleen, jotta se soveltuisi paremmin käytettäväksi Haltia-kiinteistöhallintaohjelman yhteydessä. Reittaukseen liittyvä kehitystyö ohjeineen on tehty Optumissa. Työssä on mukana ollut myös Pertti Serola Omaisuushoito-yhtiö Arsenal Oy:stä ja reittauksen Excel-työkirjan on tehnyt Miragel Oy Olli Husgafvelin johdolla. Reittaukseen on myös kehitetty koko kiinteistöportfolion tarkastelua ajatellen sekä visuaalisen tarkastelun mahdollistavaksi. Kohdekohtaiset tekijät käydään systemaattisesti läpi luokituksella 1-5 ja eri tekijöiden välisten painokertoimien käyttö on mahdollista. (Salakka 1999, s.17)

Arsenal/Miragel/Optum-reittaus on esitelty tarkemmin kohdassa 3.3 ja sen vertailutekijät sekä täyttö- ja lukuohje ovat tämän tutkimuksen liitteenä, (Liite 2). Todettakoon vielä, että mainittua reittaukseen ja siihen liittyvää Excel-ohjelmaa annetaan kaikkien halukkaiden käyttöön ilmaiseksi. Ehtona on ainoastaan toive reittauksen edelleen kehittämisestä. (Salakka 1999, s.17)

### 3.2.4 Muita reittauksia

Muista reittauksista voidaan mainita Tapiola-yhtiöissä kehitteillä oleva reittaus. Tapiolan kehitteillä oleva reittaus perustuu joiltain osin Arsenal/Miragel/Optum-reittaukseen, mutta koska sen tavoitteena on myös olla samalla osa kohteen tulevaa toimintasuunnitelmaa, on siihen otettu mukaan muita enemmän tulevaisuuteen tähtääviä osioita. (Salakka 1999, s.17)

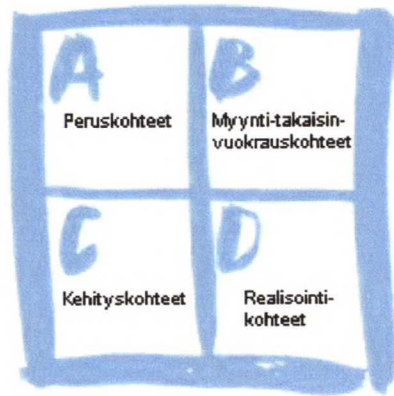
### 3.2.5 Kesko - esimerkki reittauksen käytöstä

Kerran vuodessa Kesko suorittaa tilanneanalyysin, reittauksen, jolla mitataan kiinteistöjen arvo Keskolle. Reittauksessa tarkastellaan myös, onko Keskon kiinteistökanta sellainen, että se täyttää parhaalla mahdollisella tavalla liiketoiminnan tarpeet ja että se luo samalla edellytyksiä sen kilpailukykyyn parantamiselle. (Kesko 2000)

Kiinteistökohteet luokitellaan reittauksessa neljään lohkoon (kuva 2). Kiinteistöjen sijoittuminen eri lohkoihin säätelee kiinteistöjen kohtaloa tulevaisuudessa. A-lohkossa ovat kiinteistöt, jotka ovat niin tärkeitä ydinliiketoiminnalle, että ne halutaan säilyttää Keskon omistuksessa. Myös B-lohkon kohteet kuuluvat Keskon ydinliiketoimintaan. Ne Kesko voi kuitenkin myydä edellyttäen, että Kesko voi silti pitää ne käytössään takaisinvuokrausjärjestelyin. Vuokrasopimusten pituus perustuu oletettuun käyttötarpeeseen. C-lohkon kiinteistöjä ovat kohteet, jotka vaativat muutos- tai kehitystyötä ja joihin Keskon kannattaa edelleen panostaa. Niissä on potentiaalia, minkä ansiosta C-lohkoon kuuluvat kiinteistöt voivat päätyä seuraavassa reittauksessa A-lohkoon. D-lohkoon kuuluvat realisoitavat kiinteistökohteet, joille Kesko-konsernilla ei ole käyttöä nyt eikä tulevaisuudessa. (Kesko 2000)

Reittauksen tulokset ovat johtaneet siihen, että Kesko on myynyt kiinteistöjään suurempinakin erinä. Esimerkiksi viime vuoden aikana Kesko myi kiinteistöjään kahdesti Kiinteistösijoitusyhtiö Citycon Oy:lle. (Kesko 2000)





Kuva 2. Keskön reittauksen päätösikkuna. (Kesko 2000)

### 3.3 Arsenal/Miragel/Optum-reittauksen reittaustekijät ja niiden painotus

Tässä kohdassa tarkastellaan tarkemmin Arsenal/Miragel/Optum-reittauksen rakennetta, jotta saataisiin tarkempi kuva siitä, miten kiinteistökohtainen reittaus toimii.

#### 3.3.1 Kohdetason reittaus

Reittauksen vertailutekijät on Arsenal/Miragel/Optum-reittauksessa jaettu kahteen eri luokkaan: yleisiin, joissa tarkastellaan kohteen salkkuominaisuuksia ja kohdekohtaisiin, joissa kohteen ominaisuuksia tarkastellaan samalla markkina-alueella sijaitseviin vastaavanlaisten kohteiden ominaisuuksiin verrattuna. Näiden vertailutekijöiden valinta perustuu pääasiassa siihen, että juuri näitä tekijöitä käytetään myös muissa kiinteistöalan hankkeissa (muun muassa KTI:n kiinteistöindeksi) ja muissa reittauksissa (erityisesti laajimmassa käytössä oleva Catella-Huom-reittaus). Näin Arsenal/Miragel/Optum-reittauksen tekijät eivät aiheuta sekaannusta eivätkä luo tarvetta selvittää uusia käsitteitä sen käyttäjille. Tavoitteena on ollut helppokäyttöisyys. (Salakka 1999, s.17)

##### 3.3.1.1 Yleiset vertailutekijät

Yleisiä vertailutekijöitä on Arsenal/Miragel/Optum-reittauksessa kaksi kappaletta (sijainti Suomessa ja kohteen tyyppi). Näillä tekijöillä pyritään selvittämään kohteen salkkuominaisuuksia. Arsenal/Miragel/Optum-reittaus jakaa sijainnin Suomessa kolmeen luokkaan (Salakka 1998, s.3):

- Pääkaupunkiseutu,
- Kasvukeskukset ja
- Muut alueet.

Toisella yleisellä vertailutekijällä eli kohteen tyyppillä määritellään, minkälainen kohde on käyttötarkoitukseltaan. Määrittely tapahtuu sen toiminnan mukaan, joka kattaa kohteen pinta-alasta yli 50 prosenttia. Kohteen tyyppi on jaettu Arsenal/Miragel/Optum-reittauksessa viiteen luokkaan (Salakka 1998, s.5):

- Toimisto,
- Liike,
- Teollisuus/varasto,
- Muut toimitilat,
- Asunto ja
- Muu.

### 3.3.1.2 Kohdekohtaiset vertailutekijät

Kohdekohtaisilla vertailutekijöillä verrataan kutakin yksittäistä kohdetta ja sen ominaisuuksia aina samalla markkina-alueella oleviin, vastaaviin ja samantyyppisiin kohteisiin. Näitä kohdekohtaisia vertailutekijöitä on Arsenal/Miragel/Optum-reittauksessa viisi kappaletta (sijainti, rakennus/huoneisto, kehityspotentiaali, vuokrasopimukset ja likvidisyys). Nämä tekijät jakautuvat alatekijöihin taulukossa 6 esitetyllä tavalla. (Salakka 1998, s.5)

Taulukko 6. Arsenal/Miragel/Optum-reittauksen kohdekohtaiset vertailutekijät. (Salakka 1998, s.5-10)

<b>Sijainti</b>	<b>Rakennus/huoneisto</b>	<b>Kehityspotentiaali</b>
Makrosijainti	Elinkaaren vaihe	Alue
Mikrosijainti	Huoneistojen sijainti rakennuksessa	Kiinteistö
	Tilojen toimivuus	
	Laatutaso	
<b>Vuokrasopimukset</b>	<b>Likvidisyys</b>	
Ehdot	Vuokrattavuus	
Vuokralaiset	Myytävyys	
	Arvonkehitysnäkymät	

### 3.3.1.3 Kohdekohtaisten vertailutekijöiden arvot

Varsinaisessa reittauksessa kohdekohtaisille tekijöille annetaan taulukossa 7 esitetyt arvot. Tämä arvo kuvaa kohdetta suhteessa samalla markkina-alueella oleviin, vastaaviin ja samantyyppisiin kohteisiin verrattuna. Tarkat täyttöohjeet ja perustelut jokaiselle yksittäiselle vertailutekijälle on nähtävissä tämän tutkimuksen liitteessä, (Liite 2), jossa on esitetty Arsenal/Miragel/Optum-reittauksen vertailutekijät sekä täyttö- ja lukuohjeet kokonaisuudessaan. Peruslähtökohtana vertailutekijöille arvoja määritettäessä pidetään Gauss-tyyppistä ajattelua. Tämä tarkoittaa sitä, että suurin osa kohteista kuuluu keskimääräiseen tai lähimpiin luokkiin (tydyttävä, hyvä). (Salakka 1999, s.19)

Taulukko 7. Kohdekohtaisten vertailutekijöiden luokitus ja käytettävät arvot Arsenal/Miragel/Optum-reittauksessa. (Salakka 1999, s.19)

<b>LUOKITUS</b>
1= heikko
2 = tyydyttävä
3 = keskimääräinen
4 = hyvä
5 = erinomainen

### 3.3.1.4 Yleisten ja kohdekohtaisten vertailutekijöiden painotus

Vaikka yleisesti ottaen matemaattista painotusta on vaikea käyttää kohdekohtaisten erojen ja reittaajien subjektiivisten näkemyserojen vuoksi, on se kuitenkin päätetty ottaa mukaan Arsenal/Miragel/Optum-reittaukseen. Yleisistä vertailutekijöistä tosin painotetaan ainoastaan sijaintia Suomessa, kohteen tyyppiä ei painoteta. Sijainnin osalta painotus ilmenee taulukosta 8. (Salakka 1999, s.20)

Taulukko 8. Yleisten vertailutekijöiden painotus (Salakka 1998, s.11)

<b>TEKIJÄ</b>	<b>PAINOTUS</b>
Pääkaupunkiseutu	100 %
Kasvukeskukset	75 %
Muut alueet	50 %

Tekijöitä ei tosin tarvitse painottaa ollenkaan, mikäli reittausta ei haluta käyttää salkkutasolla (Salakka 1998, s.11). Tämä sen vuoksi, että salkkutasolla reitattavien kiinteistöjen sijainnilla Suomessa on aina merkitystä, mutta jos oululainen sijoittaja reittää



Oulussa omistamansa yksittäisen kiinteistön ei hänellä ole tarvetta painottaa reittauksen tulosta sijainnilla Suomessa, jos hän haluaa saada tuloksen vain Oulua varten.

Kohdekohtaisten vertailutekijöiden (13 kpl) keskimääräinen painotus on 7,7 % (matemaattinen keskiarvo 100%/13) ja reittauksessa käytettävä painotus ilmenee taulukosta 9 (Salakka 1999, s.20). Painotus tarkoittaa yksinkertaisesti sitä, millä painoarvolla yksittäinen tekijä vaikuttaa lopulliseen reittaukseen. Painotus toimii käytännössä siten, että jos esimerkiksi makrosijainti saa arvoksi 3, se kerrotaan 0,15:sta.

Mikäli painotus ei vastaa reittaajan omaa näkemystä eri tekijöiden välisestä suhteesta, sitä voi organisaatiokohtaisesti muuttaa (Salakka 1999, s.20). Käytännön testeissä on tosin ilmennyt, että tämä painotuksen muuttaminen ei juuri koskaan vaikuta lopputulokseen. Sillä on siis hyvin pieni merkitys.

Taulukko 9. Kohdekohtaisten vertailutekijöiden painotus. (Salakka 1999, s.20)

<i><b>Päätekijä</b></i>	<i><b>Alatekijä</b></i>	<i><b>Arvo</b></i>	<i><b>Painotus</b></i>
<b>Sijainti</b>			(27 %)
	Makrosijainti	1-5	15 %
	Mikrosijainti	1-5	12 %
<b>Rakennus/huoneisto</b>			(17 %)
	Elinkaaren vaihe	1-5	4 %
	Huoneiston sijainti rakennuksessa	1-5	4 %
	Tilojen toimivuus	1-5	6 %
	Laatutaso	1-5	3 %
<b>Kehityspotentiaali</b>			(17 %)
	Alue	1-5	12 %
	Kohde	1-5	5 %
<b>Vuokrasopimukset</b>			(19 %)
	Ehdot	1-5	12 %
	Vuokralaiset	1-5	7 %
<b>Likvidisyys</b>			(20 %)
	Vuokrattavuus	1-5	5 %
	Myytävyys	1-5	8 %
	Arvonkehitysnäkymät	1-5	7 %

Kohteen lopullinen reittaus muodostuu vertailutekijöiden saaman arvon sekä painotuksen mukaan. Jos sijaintia Suomessa on painotettu myös se vaikuttaa lopputulokseen. Lopullinen reittaus ilmoitetaan kokonaislukuna pyöristäen lähimpään kokonaislukuun. Reittaus esitetään erilaisina teksti- ja graafisina raporteina. (Salakka 1999, s.20)

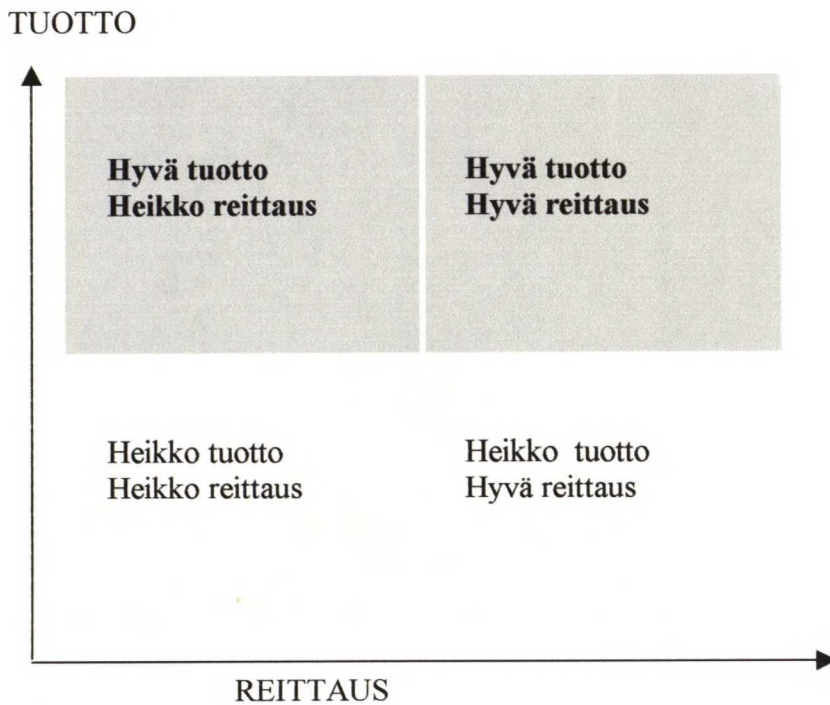
### 3.3.2 Salkkutason tarkastelu ja reittauksen päätösikkuna

Jos reittattuja kohteita halutaan tarkastella salkkuna, johon kuuluu kohteita useista sijaintialueista, niin tarkastelija voi valita raportoinnissa, käytetäänkö sijaintitekijän painotusta. Jos painotus valitaan, niin kunkin reitatus kohteen valittuja reittaustekijöitä painotetaan vielä sijaintitekijälläkin. Tässä kuvattava salkkutason tarkastelu on käytössä

vain Haltia-kiinteistöhallintajärjestelmässä, mutta ei erillisenä Excel-sovelluksena Arsenal/Mirage/Optum-reittauksessa. (Salakka 1999, s.21)

Lopullisen reittauksen lisäksi reittauslomakkeessa on ns. päätösikkuna (kuva 3), jossa huomioon on otettu lopullinen reittaus (desimaalilukuna) sekä tuotto/sidottu pääoma tai muu vaihtoehtoinen tekijä (y-akseli). Y-akselin tekijä voi olla siis mm. tuotto, tuottoaste, sidottu pääoma tms. X-akselilla on aina reittauksen antama lukuarvo. Excel-pohjaiseen reittauslomakkeeseen on kohteen ilmestyminen päätösikkunaan tehty automaattiseksi. (Salakka 1999, s.21)

Päätösikkuna muodostaa nelikentän, joka jakaantuu tuoton (tai muun vaihtoehtoisen tekijän) sekä reittauksen mukaan. Seuraavassa kuvassa (3) on esitetty havainnollisesti ikkuna ja sen eri kentät. Kenttien perusteella pystyy helposti hahmottamaan kohteeseen liittyvät pääongelmat ja sen, mihin tekijöihin on kohdetta kehitettäessä syytä kiinnittää huomiota. (Salakka 1999, s.21)



Kuva 3. Salkkureittauksen päätösikkuna. (Salakka 1999, s.21)



## 4 Kunta omistajana

Tässä luvussa tutustutaan kuntaan omistajana ja siihen liittyviin ongelmiin ja niiden mahdolliseen ratkaisemiseen. Tämä on tarpeen siksi, että voitaisiin ymmärtää ne puitteet, joissa kunnat toimivat. Kuntien talous toimii aivan erilailla kuin yritysten, jotka tähtäävät maksimaaliseen rahalliseen tuottoon. Kunnalla on lakisääteisiä velvollisuuksia runsaasti ja toiminnot, joita se tuottaa, ovat useimmiten sellaisia, joista ei saa voittoa.

### 4.1 Kunnan omistamisen perusmotiivit

#### 4.1.1 Vastuu palvelujen turvaamisesta

Toimialoilla, joilla kunnalla on selkeä vastuu palvelujen järjestämisestä, kuten koulu-, sosiaali- ja terveystoimessa, on luonnollista palvelujen saatavuuden ja pysyvyyden varmistamiseksi, että kunta on laajalti mukana palvelutuotannossa ja omistaa myös tuotantovälineet. Tämä siitä huolimatta, että valinnan vapaus palvelujen tuottamisessa on kasvanut. Myös näitä peruspalveluja ja niihin liittyviä aputoimintoja voidaan hankkia ostopalveluina. Kunta voi myös vuokrata käyttöönsä esimerkiksi ammattikouluissa tai terveydenhuollossa käytettäviä laitteita. Etenkin lyhytaikaisessa käytössä olevan omaisuuden vuokraus on perusteltua. (katso mm. Suomen Kuntaliitto 1998, s.9)

#### 4.1.2 Strateginen omistaminen

Kunnat ovat mukana monissa toiminnoissa, joihin kunnalla ei ole velvollisuutta eikä toiminnoilla tavoitella taloudellista hyötyä. Kunnan osallistumisella tai panostuksella tällaiseen toimintaan saattaa kuitenkin olla sellaisia positiivisia kerrannaisvaikutuksia, että osallistuminen on perusteltua. Esimerkiksi kunnan toistaiseksi käyttämättömänä oleva maaomaisuus voi olla strategisesti hyvin merkittävää, jos se mahdollistaa kunnassa asuntorakentamisen tai elinkeinoelämän nopean sijoittumisen kuntaan tarkoitukseen sopivalle alueelle. (katso mm. Suomen Kuntaliitto 1998, s.9)

Tässäkin tapauksessa kunnan on tosin määriteltävä toiminnan tavoitteet ja toivotut vaikutukset. Pelkkä perustelematon mielipide siitä, että toiminta on kunnan edun mukaista, ei riitä. Toiminnoista ja omistuksista on myös osattava luopua, jos se osoittautuu edulliseksi vaihtoehdoksi tai jos esimerkiksi perusteita toimintaan osallistumiseen ei enää ole olemassa. (katso mm. Suomen Kuntaliitto 1998, s.9)



Strateginen omistaminen voidaan jakaa kolmeen eri luokkaan (Suomen Kuntaliitto 1998, s.25; s.29-30):

### **A. Palvelujen tuottamisen turvaaminen kuntalaisille**

Lainsäädäntö ei velvoita kuntia tuottamaan ja omistamaan esimerkiksi vuokra-asuntoja. Vuokra-asunnot eivät myöskään tuota kunnille eikä omistamisen tavoitekaan ole taloudellisen tuoton hankkiminen. Kunnat kantavat kuitenkin käytännössä tosiasiallista vastuuta siitä, että kaikille kuntalaisille voidaan osoittaa asunto. Kunnan omistamilla asunnoilla ja harjoittamalla asuntopolitiikalla on myös positiivisia välillisiä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään.

Palvelujen saatavuudessa saattaa myös olla mm. alueellisia ongelmia. Esimerkiksi vesihuollon tai aluelämmityksen suhteen toiminnan laajentaminen varsinaisten taajamien ulkopuolelle voi olla peruste kunnan mukanaoloon toiminnassa, sillä tällaisilla alueilla toiminnasta on vaikea saada kannattavaa liiketoimintaa eikä tarjontaa näille alueille tämän vuoksi synny. Voidaankin sanoa, että palvelujen turvaaminen kuntalaisille on tosiasiallisesti kunnan tärkein tehtävä.

### **B. Toimintaedellytysten luominen yrityksille**

Kunnan tehtävänä on luoda mm. toimintaedellytyksiä yritystoiminnalle. Joissain toiminnoissa edellytysten luominen saattaa olla koko toiminnan ensisijainen tavoite. Näin voi olla esimerkiksi kuljetusyhteyksien (satamat), teollisuustilojen hallinnan ja vuokrauksen tai elinkeinoyhtiöiden kohdalla. Esimerkiksi sataman tapauksessa todennäköistä olisi, että yksityisin voimin sitä ei saataisi toteutettua. Kuitenkin satama luo edellytyksiä monenlaisille muille taloudellisen toiminnan muodoille ja on siten erittäin tärkeä.

### **C. Kunnan ”läsnäolo” toimialalla**

Jotkut toimintasektorit voivat olla yhteiskunnallisesti niin merkittäviä, että kunnat katsovat välttämättömiksi olla mukana toiminnassa voidakseen vaikuttaa alan toimintatapoihin ja toimintaympäristöön. Olemalla mukana toiminnassa kunnat voivat vaikuttaa alalla mm.:

- Valtakunnallisiin ja alueellisiin toimintatapoihin,
- Kilpailutilanteeseen erityisesti ns. luonnollisien monopolien osalta ja
- Hintatason kohtuullisuuteen ja hinnoittelujärjestelmiin.

Tällaisia toimialoja ovat esimerkiksi energiahuolto, kunnan oma talon- ja maanrakennus tai oman kuljetuskaluston ylläpito.

Kunnan strategisen omistamisen sektorilla kunnan omistaminen ja mukanaolo vaatii perusteellista arviota. Toimintoihin sitoutuneiden pääomien arvo ja omaisuuden ylläpidosta aiheutuvat kustannukset ovat laskettavissa samoilla perusteilla kuin muunkin omaisuuden osalta. Panostusten kunnalle ja kuntalaisille tuomasta hyödystä voidaan sen sijaan olla jo monta mieltä. Hyötyjen arvottaminen saattaa tarkkojen tilastojen sijasta perustua paljolti arvioihin. Aina ei ole helppoa tarkasti arvioida, paljonko kunnan panostus

matkailuyrityksiin on tuonut hyötyä kunnalle, tai paljonko teollisuustilojen rakentaminen ja vuokraus on lisännyt kunnan työpaikkojen määrää.

#### **4.1.3 Tuloa tuottava omistaminen**

Tietty kunnan toiminnot ovat muodostuneet selkeästi liiketoiminnaksi, jolloin kunnan on perusteltua saada sijoittamalleen pääomalle tuottoa. Tyypillisesti tällaista toimintaa on energiahuolto ja vesi- ja viemärlaitostoiminta johon sijoittamalleen pääomalle kunnat voivat saada kohtuullisen koron. (katso mm. Suomen Kuntaliitto 1998, s.26)

#### **4.1.4 Yhteenveto kunnan omistamisen motiiveista**

Kuntayhtymissä järjestettävien peruspalvelujen motiiveja omistamisen kannalta ovat ensisijaisesti vastuu palveluiden tuottamisesta sekä ainakin osin myös strateginen omistaminen. Kunnille yhdessä ja jokaiselle erikseenkin voi esimerkiksi olla strategisesti tärkeää olla mukana ammattikorkeakoulua ylläpitävässä kuntayhtymässä, joka parhaimmillaan toimii osaltaan myös alueen kehittämisveturina. (katso mm. Suomen Kuntaliitto 1998, s.26)

Kunnalla on palveluiden tuottamisvastuun sekä strategisen perusteen lisäksi myös velvollisuus olla osakkaana sairaanhoitopiirin kuntayhtymän toiminnassa sekä aluekehitystoiminnassa maakuntaliitossa. Motiivin kannalta vastuu palveluiden tuottamisesta voi konkretisoitua eri tavoin, kun on kysymys pakkokuntayhtymästä verrattuna vapaaehtoiseen jäsenyyteen. (katso mm. Suomen Kuntaliitto 1998, s.26)

Omistajuuden motiivi kuntayhtymissä liittyy vain poikkeustapauksissa puhtaasti tuloa tuottavaan omistamiseen. Tästä syystä joudutaan huomattavan monisyiseen tarkasteluun omistajuuden arvioinnissa. Päätös vapaaehtoiseen kuntayhtymään kuulumisesta ei siten nojaa pelkästään kapea-alaiseen taloudelliseen laskentaa lyhyellä aikavälillä. (katso mm. Suomen Kuntaliitto 1998, s.26)

#### **4.2 Omistamisen vaihtoehdot**

Kunnan omistaminen perustuu kunnan päätöksiin siitä, missä toiminnoissa kunta on mukana. Tällöin ratkaistaan suuntaviivat siitä, mitä kunta tekee itse ja mitkä tehtävät se jättää yksityisen yritystoiminnan tarjonnan varaan. Sen jälkeen, kun kunta on päättänyt huolehtia tiettyjen palvelujen tuotannosta, on ratkaistava palvelujen tuotantotapa. Jos kunta hankkii palvelut ostopalveluina, ei kunnan tarvitse hankkia tuotannossa tarvittavaa käyttöomaisuutta. Jos taas kunta tuottaa palvelut itse, on käytössä oltava tarpeelliset tuotantovälineet. Kunta voi hankkia tuotantovälineet käyttöönsä ostamalla ne tai käyttämällä vuokra- tai muiden sopimusten perusteella muiden omaisuutta. (Suomen Kuntaliitto 1998, s.9-10)

Hankkipa kunta tarvitsemansa omaisuuden suoraan omistukseensa taikka esimerkiksi vuokralle on selvää, että käyttäjä eli tässä tapauksessa kunta maksaa omaisuuden



hankinnasta ja käytöstä aiheutuvat kustannukset. Kukaan ei tietoisesti lahjoita tai luovuta kunnalle omaisuuttaan tappiolla. Muiden kuin kunnan omistuksessa olevan omaisuuden käyttö onkin taloudellisesti perusteltua (Suomen Kuntaliitto 1998, s.27),

1. jos ulkopuolinen pystyy hankkimaan ja ylläpitämään kiinteistöjä tai muuta omaisuutta kuntaa tehokkaammin ja taloudellisemmin tai saa nostettua omaisuuden käyttöasteen kunnan vastaavan omaisuuden käyttöastetta korkeammaksi ja jos kustannussäästö hyödyttää kuntaa esimerkiksi alhaisena vuokrana tai
2. jos kunta ei pysty rahoittamaan omaisuuden hankkimista, jolloin ainoaksi mahdollisuudeksi jää yksityinen rahoitus.

Jos harkitaan esimerkiksi olemassa olevien tilojen myyntiä kunnan kiinteistöyhtiölle ja kiinteistöyhtiö ostajana ja kunta myyjänä tekevät kannattavuuslaskelmat samoilla luvuilla, ei lopputulos voi olla molemmille osapuolille kannattava. Myynti voi olla sekä ostajan että myyjän kannalta edullinen vain, jos ostaja pystyy esimerkiksi alentamaan tilojen ylläpitokustannuksia tai parantamaan niiden käyttöastetta. (Suomen Kuntaliitto 1998, s.27)

Sellaisen omaisuuden suhteen, jolla on toimivat markkinat, voidaan eri vaihtoehtojen taloudellisuutta arvioida lyhyemmällä aikajänteellä. Hyvä esimerkki ulkopuolisten rahoittamaan julkisen omaisuuden hankintaan liittyvän päätöksenteon monitahoisuudesta on Lahden oikoradan rahoituksesta käyty keskustelu. (Suomen Kuntaliitto 1998, s.27)

*"Nopeat itäradat -projektin teettämän selvityksen mukaan yksityinen projektiyhtiö soveltuisi hyvin oikoradan rahoittajaksi ja rakentajaksi. Yhtiö perisi kulunsa VR:ltä palvelu- ja käyttömaksuina. Rata siirtyisi ratahallintokeskukselle 20-30 vuoden kuluessa. Selvityksen mukaan projektiyhtiö nopeuttaisi hanketta ja mahdollisesti olisi myös halvempi kuin perinteinen malli. Valtion budjettiin oikorata ei ole vielä mahtunut."* (HS 27.3.1998)

*"Hankkeen vastustajien mukaan oikoratainvestoinnin esitetty rahoitusmalli merkitsisi yhden seutukunnan hankkeiden irrottamista eduskunnan budjettivallasta tilanteessa, jossa valtiontalouden huono tila ei salli tämän suuruusluokan kertainvestointeja."* (HS 31.3.1998)

Keskustelussa on selvästi samoja piirteitä kuin kunnissa liikuntaan ja muuhun vapaa-ajan käyttöön liittyvien investointien yhteydessä käydyissä keskusteluissa (katso mm. Suomen Kuntaliitto 1998, s.27-28). Tällaiset "ei-pakolliset" projektit aiheuttavat aina paljon keskustelua, koska ne eivät yleensä koskaan palvele kaikkia samalla lailla. Esimerkkinä Lahdesta voisi sanoa konsertti- ja kongressitalo Sibeliustalon rakentamisen. Kaikki ihmiset eivät välitä kulttuurista ja siten monet automaattisesti näkevät tällaisen rakentamisprojektin turhana.

### **4.3 Kunnan hallussa olevat kiinteistöt**

Kuntien varallisuus on pääosin kiinteistöjä, maata ja rakennuksia. Maata on ostettu pääasiassa kaavoitusta varten. Rakennuksia on tarvittu kunnan toimintoihin. Palveluihin liittyvä kiinteistöjen hankinta on perustunut usein erillislainsäädäntöön. On ymmärrettävää,



että sijoitetun pääoman tuottoja ei ole hankintavaiheessa paljonkaan mietitty. Kiinteistöjen määrä kunnan omistuksessa kasvoi rajusti ennen 1990-luvun taitteen lamaa ja sen takia monella kunnalla on hallussaan liikaa kiinteistöomaisuutta. (Riskula 1995, s.14-15)

Viimeisen kymmenen vuoden aikana kunnan palvelutuotannon rinnalle on tullut vaihtoehdoksi palvelujen järjestämisen mahdollisuus. Enää ei lainsäädäntö kattavasti edellytä kunnan omaa palvelutuotantoa, vaan lakisääteisesti turvattujakin palveluja voidaan järjestää kuntalaisille vaikkapa yksityisiltä tuottajilta hankittuina. Kunnan tehtävien hoitaminen voi tapahtua joko omana työnä, kuntien yhteistyönä tai ostopalveluina toisten kuntien, kuntayhtymien, valtion tai yksityisten toimesta. Lainsäädäntö antaa jo nyt runsaasti vapauksia valinnoille. Perusvastuu palvelujen järjestämisestä säilyy kuitenkin kunnalla. (Suomen Kuntaliitto 1998, s.22-23)

Lainsäädännön muutos on selkeästi vapauttanut kunnan arvioimaan erikseen toiminnan järjestämistä ja sen vaatiman käyttöomaisuuden omistamista. Kunta voi hankkia omistukseensa tarpeelliset kiinteistöt, koneet, laitteet ja muun käyttöomaisuuden. Kunta voi myöskin toimia vuokrakiinteistöissä, vuokrata tai hankkia leasing-sopimuksilla koneita ja laitteita taikka korvata omien koneiden ja laitteiden hankinnan ostopalveluilla. (Suomen Kuntaliitto 1998, s.23) Nämä kaikki ovat nykyään potentiaalisia vaihtoehtoja, kun mietitään miten palvelut järjestettäisiin. Lahdessa on käytetty esim. ostopäiväkoteja.

Monet kunnan hallussa olevat kiinteistöt on suunniteltu ja rakennettu vain johonkin tiettyyn käyttöön (koulut, hoitolaitokset, päiväkodit). Jos tällaiset tilat jäävät käyttämättä, niiden ylläpidosta aiheutuu kunnalle kustannuksia. Tällaisista pysyvästi tarpeettomiksi jääneistä tiloista on tietenkin ensisijaisesti pyrittävä luopumaan. Ostajia tämänkaltaisille kiinteistöille voi olla kuitenkin vaikea löytää. Tämän vuoksi tyhjen tilojen ongelma on pyrittävä ratkaisemaan löytämällä tiloille uutta käyttöä. Tämä taas saattaa johtaa siihen, että kunnassa vapautuu joitain toisia tiloja, jotka voidaan myydä tai vuokrata. Vapautunut tila voi myös aiheuttaa sen, että kunta välttyy uusien tilojen hankinnalta toista käyttötarkoitusta varten. (Suomen Kuntaliitto 1998, s.28)

Tilojen myyntiä tai uutta käyttöä pohdittaessa pitää huomioida myös valtionosuussäännökset. Yleensä perustamishankkeeseen saatua valtionosuutta vastaava suhteellinen osuus omaisuuden käyvästä arvosta voidaan kokonaan tai osaksi määrätä palautettavaksi, jos omaisuus luovutetaan toiselle tai siirretään sellaisen toiminnan käyttöön, joka ei oikeuta valtionosuuteen. Valtionosuutta peritään takaisin korkeintaan 30 vuoden ajalta. (Suomen Kuntaliitto 1998, s.28)

Kunnan hallussa tulevaisuudessa olevien kiinteistöjen osalta tulee kiinnittää huomiota siihen, että kun kunnassa suunnitellaan uusien tilojen rakentamista tai hankkimista, on tilojen monikäyttöisyyden vaatimus otettava huomioon entistä laajemmin. Tulevaisuudessa seudullisen yhteistyön lisääntyessä kuntien kesken myös kiinteistöjen yhteiskäyttö kasvaa ja kiinteistöjen käytön tehokkuus voi nousta. (Suomen Kuntaliitto 1998, s.28)

## 5 Lahden kaupunki

Tässä luvussa tutustutaan yleisesti Lahden kaupunkiin sekä sen organisaatioon. Tarkoituksena on antaa taustatietoja, jotta olisi helpompaa orientoitua tilanteeseen ja ympäristöön, jossa reittaus tehdään.

Lahden kaupunki ja kaupungin omistuksessa ja/tai määräysvallassa olevat tytäryhteisöt sekä osakkuusyhteisöt muodostavat taloudellisen kokonaisuuden, jota kutsutaan kaupunkikonserniksi. Lahti-konserniin kuului vuoden 1998 lopussa 29 tytäryhteisöä ja 14 osakkuusyhteisöä. Konsernitaseen loppusumma oli 5,1 miljardia markkaa. (Lahti 2000)

Konserniajattelu perustuu yhteisten taloudellisten ja toiminnallisten intressien tunnistamiseen ja hyödyntämiseen. Konserni kokonaisuutena pyrkii yhteisiin päämääriin ja tavoitteisiin. (Lahti 2000)

Lahti on kaupungin strategian mukaan kansainvälinen laadun, muotoilun ja ympäristöosaamisen keskus, jossa on itseään ja kaupunkiaan arvostavat tyytyväiset asukkaat (Lahti-visio). Lahti-konsernin tarkoituksena on yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta edistää ja ylläpitää sellaista elinympäristöä, jossa halutaan asua, tehdä työtä ja yrittää. (Lahti 2000)

Lahti-konsernin arvoja ovat (Lahti 2000):

- Asukas- ja asiakastyytyväisyys,
- Kestävä kehitys,
- Yhteistyö- ja kilpailukykyisyys,
- Vastuullisuus ja muutoshalukkuus sekä
- Tasapuolisuus ja oikeudenmukaisuus.

Lahti-konserni koostuu seuraavista osista: (1) emoyhteisönä kaupunki liikelaitoksineen, (2) tytäryhteisöt eli kaupungin kokonaan omistamat yhtiöt sekä ne muut yhteisöt ja säätiöt, joissa kaupungilla on määräysvalta, (3) osakkuusyhteisöt eli ne yhteisöt ja säätiöt, joissa kaupungilla on 20-50 %:n omistusosuus ja enintään puolet osakkeiden tai osuuksien tuottamasta äänimäärästä tai joissa kaupungilla on rahoitusosuutensa kautta huomattava vaikutusvalta liiketoiminnan ja rahoituksen johtamisessa. (Lahti 2000) Lahden kaupungin organisaatorakenne on esitelty kuvassa 4 ja kaupunkia koskevia tilastollisia tunnuslukuja taulukossa 10.

Taulukko 10. Lahden kaupungin tilastollisia perustietoja. (Lahti 2000)

KAUPUNKI PERUSTETTU	v. 1905
HALLINNOLLINEN ASEMA	Maakuntakeskus
ASUKASLUKU 1.1.2000	96 754
VAIKUTUSALUEEN VÄKILUKU	n. 222.000
ALUE	
- koko pinta-ala	154,5 km <sup>2</sup>
- maapinta-ala	134,9 km <sup>2</sup>
- vesialue	19,6 km <sup>2</sup>
- asemakaavoitettu alue	61,8 km <sup>2</sup>
- asukkaita/maa-km <sup>2</sup>	717
- kaupungin omistama maa-alue (myös vesialueet)	79680475 m <sup>2</sup>
- kaupungin omistamien kiinteistöjen määrä	2355 kpl
ETÄISYYS MAANTEITSE (km)	
- Helsinkiin	100
- Tampereelle	130
- Jyväskylään	170
- Kotkaan	120
- Hämeenlinnaan	70
- Mikkeliin	130
- Kouvolaan	60
VEROÄYRIN HINTA v.2000	17,75 p
TYÖPAIKKOJA 1/2000 (kpl)	42 150
- kaupungin työntekijöiden määrä (kpl)	4938
- kaupungin työntekijöiden suhteellinen osuus kaikista (%)	11,7
ELINKEINORAKENNE (%)	
- palveluelinkeinot	65
- teollisuus	30
- muut	5





## 6 Lahden kaupungin toimitilojen reittaus

Tutkimuksen tarkoitus on saada Lahden kaupungin toimitilat reitattua ja tehdä sen perusteella erilaisia analyysejä kiinteistömässstä käyttäen hyväksi reittauksessa saatuja tuloksia. Käytännön osuus tässä tutkimuksessa koostuu ensin sopivan reittauslomakepohjan luomisesta eri kohtineen. Sen jälkeen kootaan tietoja, joita tarvitaan reittauksen eri kohtiin. Osa näistä tiedoista saadaan asiakirjoista, osa taas kerättiin kenttätöyönä. Luvussa esitellään ensin luotu reittauslomake ja sen jälkeen käydään kohta kohdalta läpi lomakkeen eri kohdat selittäen, millä perusteilla missäkin kohdassa reittaus tehdään.

### 6.1 Reittauslomake

Ensimmäinen vaihe käytännön reittaustyössä oli miettiä, minkälainen olisi reittauspohja, jota käytetään. Tässä lähtökohdaksi otettiin Arsenal/Miragel/Optum-reittaus, joka saatiin käyttöön Pekka Salakalta. Toinen lähtökohta oli Lahden kaupungin tarve eli se, mitä haluttiin reittauksella saada selville eli, mitä kullekin yksittäiselle kiinteistölle tulisi tehdä. Lahden kaupungin Toimitiloissa oli mietitty vastaavaa asiaa jo aikaisemmin ja sen perusteella oli saatu aikaan tarveluettelo. Tähän luetteloon lisättiin vielä kuntoa koskeva kohta sekä markkinoitavuutta koskeva kohta ja siten saatiin seuraavanlainen tarveluettelo:

- Tärkeys Lahden toiminta-ajatuksen kannalta,
- Kohteen käytön pysyvyys,
- Kohteen sijainti,
- Kohteen yleispätevyys ja muunneltavuus,
- Kohteen yleinen kunto ja
- Kohteen markkinoitavuus.

Tässä listassa on siis paljon vähemmän kohtia kuin Arsenal/Miragel/Optum-reittauksessa. Yhteisiä ovat oikeastaan kaikki muut paitsi ”Tärkeys Lahden kaupungin toiminta-ajatuksen kannalta”. Ongelmaksi muodostui kuitenkin, että Arsenal/Miragel/Optum-reittaus on kehitetty ”markkinoille” eli sillä on vahvana ajatuksena saada reittaamalla kiinteistöt luokiteltua markkinoiden näkökulmasta. Tutkimuksen tavoitteena oli taas saada luokiteltua Lahden kaupungin Toimitilojen omistamat kiinteistöt. Näillä kiinteistöillä ei useimmilla ole juuri minkäänlaista välitöntä markkina-arvoa, joten Arsenal/Miragel/Optum-reittausta voitiin käyttää vain pohjamallina ja varsinaiseen reittaukseen tehtiin oma räätälöity reittaus.

Reittaussysteemiksi tehtiin kuusikohtainen kolmijakoinen reittaus (kuva 5). Jako muutettiin kolmiportaiseksi sen takia, että reittaus oli selkeämpi tehdä. Asiasta keskusteltiin Lahden kaupungin Toimitilojen johdon kanssa ja päädyttiin siihen, että tutkimuksessa halutaan esiin vain äärirajat. Haluttiin myös, että tutkimuksen tulokset ovat mahdollisimman helposti tulkittavissa kenen tahansa toimesta ja näin ollen tuloksen pitäisi olla mahdollisimman yksinkertaisessa muodossa. Lisäksi tuotti ongelmia joissakin



reittauksen kohdissa määritellä mielekkäästi viisiportainen jaotus ilman, että muodostui ”harmaa-alue” luokkien välille. Pääkohtina olivat yllä olevassa listassa olleet Lahden kaupungin tärkeiksi kokemat asiat. Lomakkeen sisältöä perusteltu lähemmin kohdassa 6.2 ja jokaista vertailutekijää omassa alakohdassaan.

Kohteen nimi:	
Osoite:	
Pinta-ala:	
Kohteen käyttötarkoitus:	
Reittauksen suorittaja:	
Päivämäärä:	
1. Tärkeys Lahden toiminta-ajatuksen kannalta	
3 = välttämätön	peruspalvelun tuotantokäytössä, palvelu kuuluu kunnalle lailla säädettyihin velvoitteisiin, pääkäyttötarkoituksen mukaan
2 = tärkeä	mukavuuspalvelun tuotantokäytössä, muut kuin lailla säädetyt palvelut, pääkäyttötarkoituksen mukaan
1 = ei tärkeä	muun palvelutuotannon käytössä, kiinteistö ulosvuokrattu
2. Kohteen käytön pysyvyys	
3 = pysyvä	nykykäyttö jatkuu yli 10 vuotta
2 = tod. näk. pysyvä	nykykäyttö jatkuu ainakin 5 vuotta
1 = päättyy, päättymässä	toiminta päätetty lopettaa tai suunniteltu lopetettavaksi
3. Kohteen sijainti	
3 = erinomainen	nykyisen toiminnan ja käytön kannalta perusteltu, uusi käyttö ongelmaton, esim. keskustan kiinteistöt
2 = hyvä tai kohtalainen	nykyisen toiminnan ja käytön kannalta kohtalaisen perusteltu, uusi käyttö ongelmallinen, esim. lähiöiden nuorisotilat
1 = huono	nykyisen toiminnan ja käytön kannalta heikosti perusteltu, uusi käyttö ongelmallinen, esim. Kariniemen jätevedenpuhdistamo
4. Kohteen yleispätevyys ja muunneltavuus	
3 = yleispätevä	soveltuu moneen toimintaan ilman muutoksia
2 = muunneltava	soveltuu useampaan toimintaan pienin muutoksin
1 = vaikeasti muunneltava	soveltuu suunniteltuun toimintaan, mutta uusi käyttö ilman suuria muutoksia mahdoton
5. Kohteen yleinen kunto	
3 = hyvä	kohde on uusi tai juuri peruskorjattu uutta vastaavalle tasolle, ei erityisiä ongelmia
2 = kohtalainen	kohde alle 20 vuotta vanha tai peruskorjauksesta alle 20 vuotta, mahdollisia lieviä erityisongelmia
1 = huono	kohde yli 20 vuotta vanha tai peruskorjauksesta yli 20 vuotta, erityisongelmia esim. merkittäviä homevaurioita
6. Kohteen markkinoitavuus	
3 = hyvä	kohteelle olemassa heti markkinat, esim. keskustan toimistotilat
2 = kohtalainen	kohteelle olemassa markkinat pienillä muutoksilla, esim. keskustan tila, joka muunneltavissa helposti toimistoksi tai asunnoksi
1 = huono	kohteelle ei käytännössä markkinoita ilman suuria muutostöitä, esim. koulut
Reittaus:	

Kuva 5. Reittauslomake.



## 6.2 Reittauslomakkeen vertailutekijät

Vertailutekijät valittiin tähän reittaukseen sillä perusteella, että Lahden kaupungille tärkeät seikat tulisivat tutkimuksessa selvitettyä. Lahden kaupungin Toimitilat olivat jo aikaisemminkin tutkineet mahdollisuuksia myydä kiinteistöjä, jotka eivät olleet toiminnalle välttämättömiä ja tämän yhteydessä oli myös tehty tarvelista asioista, jotka tulisi ottaa huomioon. Tämä tarvelista oli siis pohjana tälle tutkimukselle. Reittauslomakkeen neljä ensimmäistä kohtaa on suoraan tästä tarvelistasta. Sen lisäksi asiasta järjestettiin palaveri, jossa kartoitettiin, mitä muita kohtia lomakkeessa tulisi olla. Tässä palaverissa päädyttiin siihen, että lisättiin vielä kohdat ”Kohteen yleinen kunto” ja ”Kohteen markkinoitavuus” (katso myös kohta 6.1).

Vertailutekijöitä saatiin siis kuusi kappaletta. Näistä jokaisessa on kolmijakoinen asteikko, jonka mukaan vertailutekijä arvostellaan. Reittaukseen päätettiin ottaa käyttöön numerot, eikä kirjaimet, koska sen haluttiin olevan selkeä tulkita. Asiasta keskusteltaessa Lahden kaupungin Toimitiloissa todettiin, että numeroilla tämä päämäärä saavutetaan paremmin kuin kirjainasteikolla. Näille luokille ei voi antaa vakionimityksiä, koska riippuen tutkittavasta asiasta määrittely vaihtelee. Kohteiden jako eri luokkiin ei myöskään kaikissa kohdissa noudattele Gauss-tyyppistä ajattelua, koska kaikissa kohdissa se ei ole edes mahdollista asian luonteen takia. Esimerkiksi kohdassa yksi jako tulee lakisääteisyyden perusteella ja siten se olisi mahdoton määritellä gauss-perusteisesti. Tässä reittauksessa ei siten pääosin noudateta Arsenal/Miragel/Optum-reittauksen ajattelutapaa, vaan ainoastaan niissä kohdissa, joissa se on sovellettavissa, esim. sijainnin reittausta määritettäessä. Yksi huomion arvoinen asia on myös se, että monessa kiinteistössä harjoitetaan useaa eri toimintaa. Reittaus on suoritettu pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Näiden vertailutekijöiden avulla määritetään lopullinen reittaus siten, että lasketaan niistä matemaattinen keskiarvo. Tässä tulee kuitenkin huomata, että ”markkinoitavuus” kohta jätettiin laskennasta pois ja se ilmoitetaan lomakkeella vain lisäinformaation vuoksi. Se ei siis vaikuta kohteen saamaan reittaukseen. Syitä tähän on käsitelty tarkemmin luvussa 7 kohdassa 7.1. Reittaus ilmoitetaan yhden desimaalin tarkkuudella lomakkeella, mutta kohteen varsinainen reittaus on aina joko yksi, kaksi tai kolme. Desimaaliluvun pyöristämisessä käytetään normaalia matemaattista pyöristämistä. Näin ollen arvot 1,0-1,4 ovat lopullisessa arvioinnissa ykkösiä, arvot 1,5-2,4 kakkosia ja arvot 2,5-3,0 kolmosia.

### 6.2.1 Tärkeys Lahden toiminta-ajatuksen kannalta

Tässä kohdassa pyritään selvittämään eri kiinteistöjen käyttötarkoitus ja sitä kautta asettaa ne järjestykseen. Kolmijaon pohjana tässä kohdassa oli jako, jossa korkeimpaan eli kolmosluokkaan kuuluvat kiinteistöt, joissa pääkäyttötarkoitus on lakisääteinen palvelu, sillä niistä kunnan on huolehdittava. Esimerkkinä voidaan mainita koulukiinteistöt, joissa toimii peruskoulu. Kunnan lakisääteisiin toimiin kuuluvat muun muassa perusopetus, sosiaalipalvelujen järjestäminen, asumispalvelut, perhehoito, lastensuojelulainsäädännön mukaiset lasten ja nuorten huolto, kunnan asukkaiden sairaanhoito, terveysneuvonta, kunnan asukkaiden mielenterveyspalvelut, hammashuolto, kouluterveydenhuolto jne. Nämä tehtävät vaihtuvat myös aika ajoin lakien muuttumisen myötä. (katso mm. Ahvenainen at al. 1996, s.9-13)

Toisen ryhmän eli kakkosluokan muodostavat palvelut, jotka ovat ns. mukavuuspalveluja eli kunnan ylläpitämiä palveluja, joita ei suoraan lailla ole määrätty kunnan järjestettäväiksi. Tähän luokkaan kuuluvat muun muassa muu kuin perusopetus eli lukio-opetus, ammatillinen opetus, taiteen perusopetus jne. Tähän luokkaan kuuluvat myös museoiden, teatterin ja orkesterin ylläpitäminen. (katso mm. Opetusministeriö 2000, s.5-7)

Kolmas ryhmä koostuu jäljelle jäävistä kiinteistöistä. Tämän ryhmän kiinteistöt ovat joko ulosvuokrattuja tai muuten sellaisessa käytössä, joka hyvin vähän tukee kunnan toimintaa. Nämä kiinteistöt ovat myös sellaisia, joista kaupunki olisi useimmiten valmis luopumaan välittömästi, jos vain ostaja löytyy.

## 6.2.2 Kohteen käytön pysyvyys

Tässä kohdassa tarkastellaan kiinteistön käytön pysyvyyttä eli lähinnä voimassa olevan vuokrasopimuksen pituutta. Jokaisen kiinteistön kohdalla kysyttiin tässä asiassa myös kyseisen hallintokunnan (esim. terveydenhuolto, nuorisotyö jne.) johdon näkemystä siitä, kauan toimintaa tullaan kyseisessä kohteessa harjoittamaan. Luokat rajattiin siten, että parhaaseen luokkaan vaadittiin nykykäytön jatkuvan yli kymmenen vuotta, keskimmäiseen luokkaan vähintään viisi vuotta ja huonoimpaan luokkaan asetettiin kohteet, joissa nykykäyttö on päätetty lopettaa tai se on suunniteltu lopetettavaksi.

Toinen jako eri kohteiden välillä muodostui siitä, oliko kiinteistö kaupungin omassa käytössä vai ulosvuokrattuna jollekin ulkopuoliselle taholle. Kaikki ulosvuokratut kohteet saivat automaattisesti huonoimman reittauksen, koska niissä ei harjoitettu kaupungin omaa toimintaa lainkaan. Nämä kohteet ovat siis sellaisia, jotka voitaisiin myydä heti halukkaan ostajan löytyessä. Eräänlainen välimuoto tästä olivat kohteet, jotka ovat kaupungin organisaatiosta irrotettujen itsenäisten liikelaitosten käytössä. Näissä tapauksissa toiminnan kuitenkin katsottiin olevan kaupungille kuuluvaa toimintaa, vaikka sitä harjoittikin itsenäinen liikelaitos.

## 6.2.3 Kohteen sijainti

Suomalaisessa kaupungissa voidaan toiminnallisesti erottaa seuraavanlaisia alueita (Miettälä, Olkkonen 1993, s.95):

- Ydinkeskusta eli CBD (Central Business District),
- Keskustan laajenemisalueet,
- Asuntoalueet,
- Erilliset palvelutuotannon alueet,
- Teollisuusalueet,
- Liikenne- ja varastoalueet,
- Julkisten rakennusten alueet; koulut, sairaalat, julkiset palvelut sekä
- Vapaa-ajan alueet ja virkistysalueet.

Käytännössä alueet ovat usein sekamuotoja. Esimerkiksi asuma-alueilla saattaa olla toimistotyöpaikkoja. Toimitilamarkkinoilla kiinnostuksen kohteena ovat viime vuosina



olleet ydinkeskustan lisäksi keskustan laajenemisaalueet, jotka sisältävät keskustatyyppisiä toimintoja. Usein tällaisia alueita ovat aluekeskukset ja keskustan lähellä sijaitsevat toimistoalueet. (Miettilä, Olkkonen 1993, s.95)

Tässä tutkimuksessa sijaintia on lähestytty tämän yleisen jaottelun lisäksi Lahden kaupungin omien yksilöllisten tarpeiden näkökulmasta. Tällä tarkoitetaan sitä, että on otettu huomioon käytännön kokemukset, jotka Lahden kaupungin organisaatiossa on saatu vuosien saatossa. Esimerkiksi Riihelän päiväkodista on tullut paljon negatiivista palautetta, koska se on rakennettu siten, että ihmisten tullessa keskustaan töihin, he joutuvat ensin ajamaan päinvastaiseen suuntaan viedessään lapsiaan hoitoon. Tällaiset asiat on otettu huomioon yleisen sijaintiteorian lisäksi. Sijainnin kohdalla on mietitty sekä sitä, miten perusteltu kohteen sijainti on siellä harjoitettavan nykyisen toiminnan kannalta sekä sitä, millainen kohteen sijainti olisi yleisesti ottaen, jos nykyinen toiminta lopetettaisiin ja tilalle haettaisiin muuta toimintaa. Hyvinä esimerkkeinä voitaisiin mainita esimerkiksi lähes kaikki kiinteistöt, jotka sijaitsevat keskustassa. Näiden sijainti on lähes kaikkien toimintojen näkökulmasta ja siten tietysti myös yleisesti paras mahdollinen. Toisessa ääripäässä sijaitsee esimerkiksi päiväkotia, joka on rakennettu kaupungin laita-alueelle aikoinaan, kun alue on ollut uusi ja päiväkotia on tarvittu. Väestön ikärakenteen muutos on myöhemmin johtanut tilanteeseen, jossa päiväkotia on jäänyt sivuun. Myös muu uusiokäyttö tällaiselle kohteelle on lähes olematon. (Laakso 2000)

#### **6.2.4 Kohteen yleispätevyys ja muunneltavuus**

Toimitilarakennus on suurikokoinen investointi, joka yleensä on suunniteltu ja rakennettu tiettyyn käyttötarkoitukseen. Mitä sitoutuneempi ja erikoisempi toimitila on, sitä vähemmän sillä on vaihtoehtoja käyttöä. Muuttaminen käyttötarkoituksesta toiseen on kallista. Myös markkinoiden suuruus riippuu paljolti siitä, kuinka erikoisia ja sitoutuneita tilat ovat. Toimistomarkkinat ovat yleensä varsin suuret ja joustavat. Ne kelpaavat useimpiin toimistotiloja vaativaan toimintaan ilman suuria muutoksia, niille on siis enemmän potentiaalisia ostajia kuin erikoiselle teollisuustilalle. Erikoisia teollisuustiloja tai huoltoasemia on vähemmän ja niillä ei ole juuri vaihtoehtoja käyttöä. Se, kuinka sitoutunut kiinteistö on tiettyyn käyttötarkoitukseen, vaikuttaa markkinoiden koon kautta sen likvidisyyteen. Monista muista sijoituskohteista poiketen yksi kiinteistön suurimmista riskeistä on sen epälikvidisyys. (Miettilä, Olkkonen 1993, s.42)

Sitoutuneisuus tiettyyn käyttötarkoitukseen liittyy kiinteistön myös eri toimialoihin. Kaupan alalla tarvitaan enemmän liike- kuin toimistotiloja, yrityspalveluissa toimistotilojen kysyntä on suhteessa suurempaa. Yhteys toimialoihin on tärkeää ja mielenkiintoista myös siinäkin mielessä, että toimialojen taloudellinen kehitys vaikuttaa tilojen kysynnän rakenteeseen ja sijoittajien saamiin tuottoihin. Eri toimialoilla käytössä olevien toimitilojen käyttötarkoitus on tavallisesti jaoteltu liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja työtiloihin. Rakennuskohtaisesti Tilastokeskus puhuu erikseen myös myymälä- ja hallinnollisista kiinteistöistä. Julkisella sektorilla on vielä useita muita käyttötarkoituksia kuten koulut, sairaalat sekä liikenteen vaatimat tilat. (Miettilä, Olkkonen 1993, s.42)

Tilalla on tavallisesti vain yksi käyttötarkoitus. Se, mihin käyttötarkoitukseen tila on rakennettu, ja se, mikä toimiala sitä käyttää, vaikuttavat kustannuksiin ja vuokratuottoihin sekä niiden välityksellä hintoihin. Tilan käyttötarkoitus ja käyttäjän toimiala ovat myös tiiviisti kytköksissä sijaintiin. Näin esimerkiksi vuokranmaksukyky ei ole yksioikoisesti



toimialakohtaista, vaan siihen liittyvät tilatyypin ja sijainnin tarpeet, jotka voivat vaihdella toimialojen sisälläkin. (Miettilä, Olkkonen 1993, s.42)

Näiden yleisten linjojen lisäksi tutkimuksessa otettiin huomioon se tieto, mitä Lahden kaupungilla itsellään jo on olemassa kiinteistöistään. Näin saatiin monesta kiinteöstä yksityiskohtaista tietoa ja siten voitiin helposti määritellä kyseisen kohteen yleispätevyys ja muunneltavuus konkreettiselta pohjalta, jolloin teoreettiseen tarkasteluun ei tarvinnut edes ryhtyä. Esimerkkinä voisi mainita Lahti Veden rakennuksen Tikkulan, joka on suunniteltu siten, että tarvittaessa se on helppo muuttaa toiseen käyttöön. Rakennus on vanhasta rakennuksesta saneerattu siten, että käytännössä vain ulkokuoret on säästetty ja kaikki sisätilat on tehty helposti muutettavista teräselementeistä.

Voidaan myös todeta, että monet Lahden kaupungin omistamat kiinteistöt ovat luonteeltaan sellaisia, että niiden yleispätevyys ja muunneltavuus ovat lähes olemattomia ilman suuria kustannuksia. Tämä on tietysti selvää, koska kaupungin täytyy ylläpitää mm. päiväkotia, kouluja ja sairaaloita. Nämä kaikki kiinteistötyypit ovat suhteellisen räätälöityjä omaan toimintasektoriinsa sisältäen paljon erikoisia tiloja, jotka on vaikea muuttaa muuhun käyttöön.

### 6.2.5 Kohteen yleinen kunto

Rakennuksen ikä määrää rakennukseen soveltuvia toimialoja, koska se on joskus tärkeä osa käyttäjän imagon rakentamisessa. Korkeatasoista ja arvokasta imagoa tavoittelevat ravintolat, kahvilat ja kalliit erikoismyymälät hakeutuvat mielellään vanhoihin arvorakennuksiin. Myös luotettavuutta ja toiminnan pitkäjänteisyyttä korostamaan pyrkivät lakiasiaintuotoimistot ja tilintarkastustoimistot asettuvat mieluummin vanhoihin arvorakennuksiin. Käänteisesti tuottokykyyn vaikuttaa vanhan rakennuskannan tilojen huono muunneltavuus. (Olkkonen et al. 1997, s.79)

Rakennuksen ja tilan hyvä kunto helpottaa vuokrausta ja takaa vuokralaisten pysyvyyden ja vaikuttaa täten tuottokykyyn positiivisesti. Toisaalta ylläpidon ja kunnossapidon kustannukset tulee pystyä pitämään sillä tasolla, että ylimääräisiä vuokrankorotuspaineita ei ole. (Olkkonen et al. 1997, s.79)

Arsenal/Miragel/Optum-reittauksessa rakennuksen kuntoa kuvaa sen elinkaaren vaihe, jonka jaottelu otettiin lähtökohdaksi myös tämän tutkimuksen reittaukseen (kuva 6). Tämä lähtökohdana ollut viisiportainen jako muutettiin kolmiportaiseksi siten, että parhaaseen luokkaan määriteltiin kohteet, jotka ovat uusia tai juuri peruskorjattu uutta vastaavalle tasolle. Tämän lisäksi kohteessa ei saa olla erityisongelmia. Nämä erityisongelmat kattavat kaikki sellaiset ongelmat, jotka eivät sinänsä liity suoraan kohteen ikään tai aikaan, joka on kulunut edellisestä peruskorjauksesta. Rajaksi asetettiin kymmenen vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta. Tämä raja perustuu Lahden kaupungin kunnossapitoinsinöörin Harri Haaran käytännön kokemuksiin ja arvioon. (Laakso 2000; Haara 2000)

Toiseksi parhaaseen luokkaan asetettiin kohteet, jotka ovat alle 20 vuotta vanhoja tai joiden peruskorjauksesta on kulunut yli kymmenen, mutta alle 20 vuotta. Lisäksi tähän luokkaan saattoi joutua parhaan luokan kohde, jos siinä esiintyi erityisongelmia. (Laakso 2000; Haara 2000)

Huonoimpaan luokkaan asetettiin kohteet, jotka ovat yli 20 vuotta vanhoja ja peruskorjauksesta on yli 20 vuotta sekä toiseksi parhaan luokan kohteet, joissa esiintyi erityisongelmia. Voidaan siis sanoa, että reittauksen pohjana käytettiin jokaisen rakennuksen omaa rakennus- ja korjaushistoriaa. (Laakso 2000; Haara 2000)

1=	Rakennus vaatii välittömästi perusteellista saneerausta. Rakennuksen purkaminenkin saattaa olla taloudellisinta.
2=	Rakennus elää ”normaalivaihetta”, joskin tarve laajempiin peruskorjauksiin on tulossa lähivuosina.
3=	Rakennus elää ”normaalivaihetta” eikä aivan lähivuosina ole tarvetta peruskorjauksiin.
4=	Rakennus elää ”normaalivaihetta”, jossa tehdään tarpeellisia vuosikorjauksia, mutta laajempiin peruskorjauksiin ei vielä ole tarvetta tai peruskorjaukset on hiljattain jo tehty.
5=	Rakennus on uusi tai uudenveroiseksi saneerattu.

Kuva 6. Arsenal/Miragel/Optum-reittaus, kiinteistön elinkaaren vaihe (Salakka 1998, s.6).

### 6.2.6 Kohteen markkinoitavuus

Toimitilamarkkinoiden toimintaperiaatteiden kuvaamiseksi voidaan toimitilamarkkinat jakaa kahteen toisiinsa vaikuttavaan kokonaisuuteen, tila- ja pääomamarkkinoihin. Tila- ja pääomamarkkinat jakautuvat edelleen kahteen eri osaan. Tilamarkkinat voidaan jaotella vuokramarkkinoihin ja tilakantaan, pääomamarkkinat taas sijoitusmarkkinoihin ja rakennusmarkkinoihin, katso kuva 7. (Olkkonen et al. 1997, s.39)

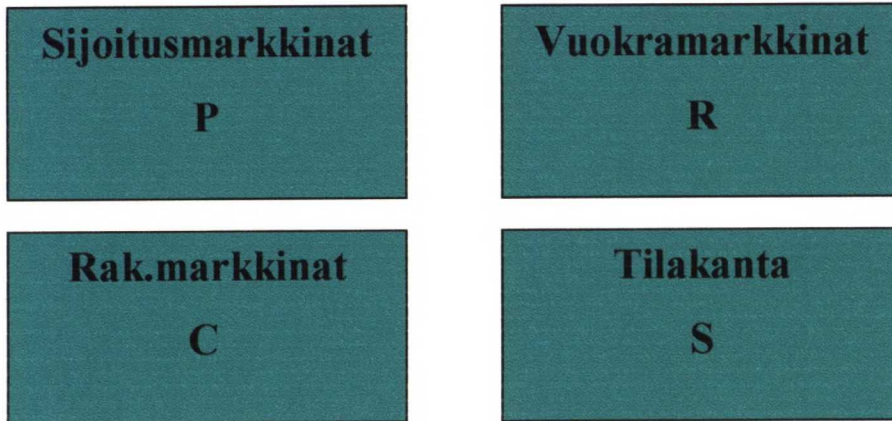
Reittausta varten tutustuttiin Lahden toimitilojen markkinatilanteeseen. Tässä käytettiin apuna Lahden Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n asiantuntemusta ja näiden tietojen pohjalta muodostettiin käsitys Lahden tämän hetken toimitilamarkkinoista.

Ensimmäinen ja tärkein asia Lahden kannalta on se, että Lahti on toimitilamarkkinoissa käännevaiheessa, ja tämä vaikuttaa kaikkiin toimitiloihin. Tämä tarkoittaa sitä, että Lahti ei ole kasvukeskus mutta ei myöskään taantuva alue. Viime vuonna tehtiin vähemmän toimitilakauppoja ja –vuokrauksia kuin vuotta aiemmin. Tulevaisuudessa on lupa odottaa enemmän parannusta Lahti-Helsinki moottoritien valmistumisen johdosta. Muita suunniteltuja hankkeita, jotka vaikuttavat positiivisesti tulevaisuudessa ovat esim. Kujalan logistiikkakeskus, High Tech Center Lahti sekä Renkomäen yritysalue. Näistä hankkeista työn kirjoittamisvaiheessa on jo konkreettisesti lähtenyt toteutumaan High Tech Center Lahti, jonka ankuriyhteydeksi on lähtenyt Sonera. (Markkinakatsaus 2000, s.18-19; Rautemaa 2000)



## PÄÄOMAMARKKINAT

## TILAMARKKINAT



Kuva 7. Tila- ja pääomamarkkinat (Olkkonen et al. 1997, s.39)

Toimistotilojen kohdalla Lahden tilannetta kuvaa ehkä parhaiten se tosiseikka, että puhdasta toimistorakennusta ei ole tehty kohta kymmeneen vuoteen. Vuokratasot ovat pysyneet samalla tasolla jo pitemmän aikaa. Toimistoja ovat hakeneet pääasiassa tietotekniikkayritykset ja näille on toistaiseksi löytynyt suuriakin tiloja. Lahteen on pitkästä aikaa myös rakenteilla toimistotalo, joka tulee Vesijärven rantaan pääosin WM-datan käyttöön. Tämä projekti on siis ensimmäinen Tietoportin jälkeen, joka valmistui vuonna 1992. Viime vuonna (1999) tehtiin kolme toimistotalon kauppaa, joista yksi muutetaan asuintaloksi. Yksittäisistä toimistohuoneistoista kauppvoja tehtiin vähän. Hyvän toimistotilan markkinavuokra ydinkeskustassa on tasossa 50 mk/m<sup>2</sup>/kk sekä muualla keskustassa välillä 40-50 mk/m<sup>2</sup>/kk. (Markkinakatsaus 2000, s.18-19; Rautemaa 2000)

Lahdessa on kolme vahvaa liiketilakeskittymää: TRIO, Paavola ja Laune. Liikerakentaminen on ollut viime vuosina vilkasta. Launeelle aiemmin valmistuneiden kolmen automarketin ja kahden liikerakennuksen lisäksi viime syksynä (1999) valmistui kolme autoliikerakennusta Launeen alueelle sekä Hämeenlinnantien varteen uusi automarket. Myös Paavolaan on alettu rakentaa uutta suurta liikerakennusta. Kauppoja liiketiloista on tehty vähän. Tilojen käyttöasteen suhteen tilanne on sellainen, että heti ydinkeskustan jälkeen on tyhjää tilaa, samoin Launeella on jonkin verran tyhjää. Paavolan alue on käytännössä täynnä. Liiketilojen markkinavuokrat ovat ydinkeskustassa parhailla paikoilla tilan koosta ja mikrosijainnissa riippuen tasossa 100-250 mk/m<sup>3</sup>/kk sekä keskustan laitamilla 30-50 mk/m<sup>2</sup>/kk. Vuokrat ovat muuttuneet vain vähän viime vuonna (1999), parhailla paikoilla on loivaa nousua. (Markkinakatsaus 2000, s.18-19; Rautemaa 2000)

Teollisuustilojen kohdalla tämän vuoden (2000) suurin uutinen on se, että Hartwall ilmoitti ottavansa Lahden toiseksi pääpaikakseen. Tämä merkitsee tulevaisuudessa paljon uusia liiketilojen rakennusprojekteja. Myös Eimo on laajentanut tilojaan Lahdessa. Kolmas isompi investointi on Koskisen vaneritehdas. Tämän lisäksi on valmistunut pieniä tiloja Jokimaalle ja Renkomäelle. Yleisesti voidaan kuitenkin sanoa, että uusia teollisuustiloja on



viime vuosina valmistunut vähän. Yksi ongelma on myös Sopenkorven vanha teollisuusalue, jossa on paljon epäkuranttia tyhjää teollisuustilaa. Tämän alueen lisäksi tyhjää teollisuustilaa ei kuitenkaan juuri ole ja siinä mielessä tilanne on hyvä. Tosin painetta on alkanut olla uusien tilojen rakentamiseksi. Teollisuustilojen vuokrat ovat liikkuneet välillä 20-30 mk/m<sup>2</sup>/kk. (Markkinakatsaus 2000, s.18-19; Rautemaa 2000)

Varastotilojen suurin käyttäjä Lahdessa on Lahti Logistics, jolla on Venäjän kaupan pienenemisen takia paljon tyhjää varastotilaa. Uutta varastotilaa ei juuri rakenneta tämän vuoksi. Käyttöaste on kuitenkin viime aikoina ollut paranemaan päin ja voidaan sanoa, että tulevaisuus näyttää paremmalta Lahden parantuneen logistisen sijainnin ansiosta (Lahti-Helsinki moottoritie). Varastotilojen vuokrat ovat olleet tasolla 15-25 mk/m<sup>2</sup>/kk. (Markkinakatsaus 2000, s.18-19; Rautemaa 2000)

Yhteenvedona voisi todeta, että yleisesti ottaen isot institutionaaliset sijoittajat eivät ole innoissaan Lahdesta, koska se ei ole kasvukeskus. Lahdesta mieluummin myydään kuin ostetaan. Ainoat kiinteistöt, joita potentiaalisesti joku iso sijoittaja voi Lahdesta ostaa, ovat uudet, hyvällä paikalla sijaitsevat liikehuoneistot. Näin on käynyt mm. uudelle Paavolaan valmistuvalle liikerakennukselle. Jotta Lahdesta haluttaisiin ostaa kiinteistöjä, tulisi vuokrien olla nykyistä korkeammat, koska tuottovaatimus Lahdesta ostetulle kiinteistölle on myös korkea. Paikalliset sijoittajat ovat tietysti yksi vaihtoehto, mutta niitäkään ei Lahdessa ole merkittävästi. Tuoreimmat talousennusteet ovat kuitenkin hyvinkin positiivisia ja tulevaisuudelta on lupa odottaa parempaa. (Markkinakatsaus 2000, s.18-19; Rautemaa 2000)

### **6.3 Reittauksen suorittaminen**

Reittaus suoritettiin haastattelemalla kunkin hallintokunnan kiinteistöasioista vastaavaa henkilöä (haastatellut henkilöt lueteltu erikseen lähdeluettelossa), haastattelemalla kyseisen asian asiantuntijaa (esim. Catella Kiinteistökonsultointi markkinoitavuuden kohdalla) sekä tutkimalla asiaa kirjallisesti.

Hallintokuntien henkilöiden haastatteluja käytettiin selvittäessä kohteen käytön pysyvyyttä sekä kohteen sijainnin hyvyttä siellä harjoitettavan toiminnan kannalta. Näissä asioissa kiinteistöjen käyttäjät ovat parhaita asiantuntijoita. ”Tärkeys Lahden toiminta-ajatuksen kannalta” kohdan selvitys tehtiin puhtaasti lakia ja muistioita tutkien, koska sen määrittely oli suoraan lain mukainen. Kohteen yleispätevyyttä ja muunneltavuutta varten haastateltiin Pekka Laaksoa (Lahden kaupungin kiinteistöjen isännöitsijä), Pekka Ahosta (Lahden kaupungin Toimitilojen projektirakennusmestari), Leena Rikalaa (Lahden kaupungin Toimitilojen toimistoarkkitehti) sekä Jouko Mattilaa (Lahden kaupungin Toimitilojen toimistoarkkitehti). Heidän asiantuntemuksensa sekä kyseisten kiinteistöjen suhteen että mahdollisten muutostöiden laajuuden suhteen toimivat tämän kohdan määrittäjinä. Kohteen yleistä kuntoa selvitettiin sekä rakennusten rakennus- ja kunnostushistorian avulla että Lahden kaupungin kunnossapitoinsinöörin Harri Haaran avustuksella. Rakennus- ja korjaushistorian avulla määrättiin perusarvo kiinteistölle ja Harri Haaran tuntemus Lahden kaupungin Toimitilojen kiinteistöistä auttoi määrittämään mahdolliset kiinteistöissä olevat erityisongelmat. Viimeinen kohta eli markkinoitavuus tehtiin Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n myyntipäällikön Risto Rautemaan haastattelun avulla.



Reitattavat kohteet olivat tässä tutkimuksessa todella erilaisia vaihdellen vanhasta mökistä kaupungintaloon. Tästä huolimatta reittaus onnistui ja, kun sitä tarkastellaan valmiina se antaa ainakin suuntaa-antavan kuvan eri kiinteistöistä suhteutettuna toisiinsa. Tutkimuksen aikana törmättiin yhteen ainoaan isompaan ongelmaan: sen muodosti reittauksen kohta markkinoitavuus.

Tämä kohta aiheutti ongelmia sen takia, että ei voi yksiselitteisesti määritellä, mikä markkinallinen asema kunkin kiinteistön kohdalla on kaupungille edullinen. Jos esimerkiksi otetaan kaupungintalo, niin siinä ongelma ilmenee siten, että reittaus on muuten huippuluokkaa, mutta markkinoitavuus laskee sitä huomattavasti. Kuitenkin koska toiminta tulee kaupungintalolla jatkumaan hamaan tulevaisuuteen eikä sitä ole edes ajateltu myydä, ei tällä seikalla ole todellista merkitystä. Kokonaisreittauksessa tämä kuitenkin ilmenee lopputuloksen heikentymisenä.

Tähän ongelmaan löytyi lopuksi yksinkertainen ja niin hyvä ratkaisu, että se itse asiassa paransi reittautusta. Markkinoitavuus yksinkertaisesti jätettiin pois kokonaisreittauksesta. Näin se ei vääristänyt lopputulosta kaupungin näkökulmasta katsottuna. Koska markkinoitavuus jäi kuitenkin yksittäisenä arvona reittauslomakkeelle, antoi se lisäinformaatiota. Jos esimerkiksi kiinteistö sai kaupungin näkökulmasta pienen reittauksen, saatettiin tarkastella reittauslomakkeesta pelkästään markkinoitavuuskohtaa ja näin päätellä, onko kiinteistölle olemassa minkäänlaisia markkinoita. Tämä nosti reittauksen informatiivisuutta huomattavasti Lahden kaupungin Toimitilojen toimihenkilöiden mielestä.

Asia, joka ei ollut varsinainen ongelma, mutta joka toisin tehtynä olisi tehnyt reittauksesta vielä informatiivisemman oli se seikka, että jaotus olisi kannattanut tehdä viisiportaiseksi. Tämä olisi ollut siinä mielessä hyvä, että se olisi selkeyttänyt jakoa keskinkertaisten kohteiden kesken. Nyt tietysti suurin osa kohteista joutui kakkosluokkaan, mutta koska sen rajat ovat 1,5-2,4, on siinä loppujen lopuksi hyvin erilaisia kohteita. Jos jaotus olisi tehty viisiportaiseksi, olisi saavutettu se etu, että luokkaan kaksi kuuluneet olisivat olleet selkeästi niitä, joita Lahden kaupungin olisi kannattanut kehittää siihen suuntaan, että niistä todennäköisesti kannattaa luopua. Luokka kolme olisivat olleet kohteet, joita olisi yhtä suuri mahdollisuus kehittää luopumisen tai pitämisen suuntaan. Luokka neljä taas olisi ollut kohteet, joista kannattaisi kehittää pidettäviä kohteita. Nyt nämä kaikki luonteeltaan erilaiset kohteet ovat samassa luokassa. Tosin jos tarkastelee jokaisen kohteen erillistä reittautusta, voi todeta kunkin yksittäisen kohteen osalta, mihin luokkaan se kuuluisi viisiportaisessa jaotuksessa. Kolmiportaiseen reittaukseen päädyttiin alun perin kuitenkin sen takia, että haluttiin mahdollisimman yksinkertainen ja selkeä jaotus. Tämä ongelma paljastui vasta tuloksia kirjoitettaessa, eikä siinä vaiheessa katsottu aiheelliseksi lähteä reittautusta enää uusimaan.

## **6.4 Esimerkkejä reittauskohteista**

Tässä luvun kohdassa tarkastellaan kahden esimerkin avulla, miten reittaus käytännössä tehtiin ja miten päädyttiin tiettyyn reittaukseen kunkin kohteen kohdalla. Esimerkit on pyritty valitsemaan siten, että ne ensinnäkin kohteina olisivat sellaisia, että ne tuovat esiin

erilaisia puolia reittauksesta. Toisena kriteerinä on ollut itse kohteen kiinnostavuus rakennuksena sekä sen ajankohtaisuus ja tärkeys Lahden kaupungille. Esimerkkikohteina toimivat lahtelaisuuden symboli Kaupungintalo ja uusi kongressi- ja konserttitalo Sibeliustalo.

#### 6.4.1 Esimerkki 1 - Kaupungintalo

Lahden Kaupungintalo on yksi Lahden ja lahtelaisuuden symboleista (katso kuvat 8 ja 9). Tähän vaikuttaa rakennuksen arkkitehtuurin ja keskeisen sijainnin ohella Kaupungintalon värikäs historia, jolla on merkitystä jokaisen lahtelaisen elämässä. (Hausen 1988, s.7-8)

Kun päätös Kaupungintalon sijoittamisesta nykyiselle paikalleen tehtiin, oli päätöksentekijöillä ennakkoluuloton usko Lahden kasvamisesta moderniksi suurkaupungiksi. Kaupungintalo rakennettiin kansallisesti ja kansainvälisesti tunnetun arkkitehdin Eliel Saarisen suunnitelmien mukaan. Kun Kaupungintalo vuonna 1912 valmistui, olivat rakennuskustannukset nousseet suuremmiksi kuin kaupungin koko silloinen vuosibudjetti. (Hausen 1988, s.7-8)

Kaupungintalon vesikaton syksyllä 1981 tuhonneen tulipalon jälkeen on suoritettu koko rakennuksen kattava muutos- ja peruskorjaustyö, joka valmistui syksyllä 1985. Muutos- ja peruskorjaustyön tavoitteena oli kohottaa Kaupungintalon arvoa entisöimällä arvokkaimmat huonetilat sekä rakentamalla kaupungin keskushallinnolle edustavat ja nykyaikaiset toimitilat. Tämä muutos- ja peruskorjaustyö on tähän mennessä mittavin Suomessa yhdellä kertaa tehty Saarisen suunnitteleman rakennuksen saneeraus. (Hausen 1988, s.7-8)

Kaupungintalon reittaus suoritettiin kesällä 2000, katso oheinen kuva 10. Ensimmäinen reittaus-kohta eli tärkeys Lahden toiminta-ajatuksen kannalta perustuu suoraan lakiin kuten aiemmin on jo todettu. Kaupungintalon kohdalla voidaan todeta, että se on yleishallinnon käytössä ja nämä toiminnot on laissa säädetty pakollisiksi kunnille. Tämän johdosta reittaus on kolme.

Kohteen käytön pysyvyys on myös reitattu kolmoseksi. Tässä kohdassa on käytetty apuna yleishallinnon omia tietoja. Timo Pohjansalo, kaupunginsihteeri, arvioi nykyisen käytön jatkuvan yli kymmenen vuotta. Tämä kohta oli suhteellisen selvä Kaupungintalon kohdalla, koska minkäänlaista puhetta tilojen epäsoveliaisuudesta eikä tarvetta yleishallinnon uudelleen sijoittamiseen ole ollut.

Kohteen sijainti melkein kaupungin keskustassa on lähes paras mahdollinen. Tilat voisivat kuitenkin sijaita vieläkin edullisemmin eli aivan ydinkeskustassa. Tämän vuoksi reittaus on kakkonen.

Kohteen yleispätevyys ja muunneltavuus on reitattu kakkoseksi. Tämä johtuu siitä, että Kaupungintalolla on ensinnäkin suhteellisen monenlaisia tiloja ja siten, jos uusikäyttöä pitäisi joskus kiinteistölle löytää, niin ainakin erilaiset muut toimistoluontoiset toiminnot voisi sijoittaa kiinteistöön helposti. Toisaalta muita toimintoja ei kiinteistöön olisi helppo sijoittaa. Voidaan siis perustellen todeta, että muunneltavuus ja yleispätevyys ei ole paras mahdollinen muttei myöskään huono.





Kuva 8. Kaupungintalo Kirkkokadun suunnalta. (Lahden Opetusverkko 2000)



Kuva 9. Kaupungintalo ja edustan puistoalue. (Lahden Opetusverkko 2000)

Kohteen nimi:	Kaupungintalo
Osoite:	Harjukatu 31
Pinta-ala:	3673 m <sup>2</sup>
Käyttötarkoitus:	Yleishallinto
Reittauksen suorittaja:	Mika Järvelä
Päivämäärä:	23.8.2000
Tärkeys Lahden toiminta-ajatuksen kannalta:	3
Kohteen käytön pysyvyys:	3
Kohteen sijainti:	2
Kohteen yleispätevyys ja muunneltavuus:	2
Kohteen yleinen kunto:	3
Kohteen markkinoitavuus:	1
Reittaus:	2,6

Kuva 10. Lahden Kaupungintalon reittaus.

Kohteen yleinen kunto on Kaupungintalon kohdalla hyvin tiedossa, koska siihen on aikojen kuluessa panostettu jatkuvasti. Kaupungintalon palon jälkeen se kunnostettiin täysin siten, että voidaan sanoa sen palautuneen lähes uuden tasolle. Vähän aikaa sitten havaittiin homeongelmat, mutta niitäkin ollaan parasta aikaa hoitamassa kuntoon korjauksin. Kaupungintalo on kiinteistö, johon panostetaan kunnan puolesta kokoajan ja siten reittaus onkin kolmonen. (Ahonen P 2000)

Kohteen markkinoitavuus on reitattu huonoimmaksi mahdolliseksi eli ykköseksi. Tämä johtuu yksinkertaisesti siitä, että Kaupungintalon kaltainen erikoiskiinteistö on aina huonossa asemassa vapailla markkinoilla. Lisäksi Kaupungintalo on erilaisten suojelusäännösten sitoma (Ahonen P 2000). Nämä sitoisivat myös mahdollista ostajaa ja siten ne vähentävät kiinteistön arvoa sijoittajien silmissä, koska kiinteistön käytön joustavuus kärsii. On erittäin todennäköistä, että Kaupungintalo olisi vaikea myydä markkinoilla.

Nämä kaikki osa-alueet antavat lopulliseksi reittaukseksi kolmosen eli parhaan mahdollisen Lahden kaupungin kannalta. Tämä tarkoittaa Lahden Kaupungintalon kohdalla sitä, että kiinteistö on järkevässä käytössä, toiminta tulee olemaan pitkäaikaista, kohteen kunto on hyvä ja, jos nykyinen toiminta joskus loppuu, kaupunki pystyy sijoittamaan sinne uusia toimintoja. Koska reittaus on näin hyvä, kaupungin kannalta ei sillä, että markkinoitavuus on todella huono, ole kovin suurta merkitystä. Kaupungintalo kuuluu kohteisiin, jotka kannattaa ehdottomasti säilyttää kaupungin omistuksessa.



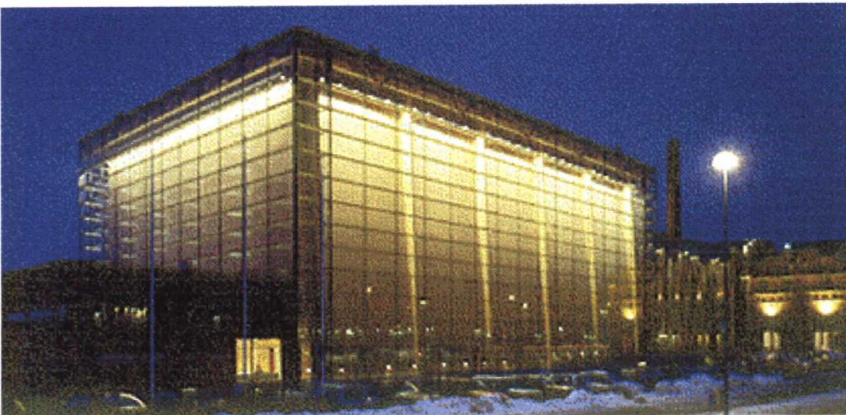
### 6.4.2 Esimerkki 2 - Sibeliustalo

Rakennuksen hankesuunnittelu käynnistyi 7.10.1996 tarve- ja investointiselvitysten laatimisella. Tämän jälkeen kaupunki asetti helmikuussa 1997 toimikunnan, jonka tehtävänä oli koordinoida ja johtaa Lahden kongressi- ja konserttitalon suunnittelua ja mm. järjestää suunnittelukilpailu, urakoiden kilpailuttaminen, suunnittelun aikaisten hanke- ja hankintasopimusten tekeminen, suunnittelun edellyttämän henkilöstön palkkaaminen sekä selvittää hankkeen toteuttamismahdollisuudet. Tavoitteena oli rakentaa Vesijärven rantaan kansainvälisestikin merkittävä puurakenteinen kongressi- ja konserttitalo, joka on arkkitehtuuriltaan ainutlaatuinen ja hyvin toimiva, akustiikaltaan paras mahdollinen ja joka liittyy luontevasti alueen vanhoihin arvorakennuksiin, jotka olennaisesti kuuluvat Lahden kaupungin teollisuushistoriaan. (Lahden Teknisen viraston raportti 2000, s.1-3)

Kun Sibeliustalo valmistui alkuvuodesta 2000, se otettiin vastaan ristiriitaisen tuntein lahtelaisten keskuudessa. Joidenkin mielestä hienona puurakentamisen monumenttina pidetty Sibeliustalo näytti lähinnä suurelta puukuutiolta lasiakvaariossa (katso kuvat 11 ja 12). Tänä päivänä voidaan kuitenkin todeta, että Sibeliustalo on löytänyt tiensä lahtelaisten sydämiin ja se kuuluu ehdottomasti kohteisiin, jotka ensimmäisten joukossa vierailijoille näytetään. Sibeliustalossa on pidetty useita konsertteja ja se on jo tähän mennessä näyttänyt, että sille on olemassa tilaus. Sibeliustalon reittaus suoritettiin kesällä 2000 ja sen tulokset ovat nähtävissä kuvassa 13.



Kuva 11. Sibeliustalo iltahämärässä.



Kuva 12. Sibeliustalon loistoa.



Ensimmäinen reittauskohta määräytyy tässäkin tapauksessa sen mukaan, onko kohde lain kunnalle määräämään toiminnan käytössä. Sibeliustalon osalta tähän on myös helppo vastata, koska se on kokonaan ulosvuokrattu eli kaupunki omistaa kohteen, muttei itse harjoita siellä mitään toimintaa. Näin ollen reittaus on ykkönen.

Käytön pysyvyys tässä tapauksessa määräytyy suoraan edellisestä kohdasta. Koska kiinteistö on ulosvuokrattu, on reittaus ykkönen. Tämä johtuu siitä, että käytön pysyvyydellä tarkoitetaan Lahden kaupungin omaa käyttöä. Näin ollen kaikkien ulosvuokrattujen kohteiden kohdalla reittaus on ykkönen.

Sibeliustalon sijainnin reittaus on kolmonen. Tämän perusteluina voidaan esittää mm. se seikka, että vanhan sataman alue on tällä hetkellä Lahden erilaisten tapahtumien keskipiste. Tällöin puhutaan nimenomaan monista hyvinkin erilaisista tapahtumista. Ainoa merkittävä tapahtuma, joka järjestetään sataman ulkopuolella on Lahden jazztori. Tähän kulttuurielämän painopisteen siirtymiseen on vaikuttanut paljon juuri itse Sibeliustalon valmistuminen. Sibeliustalo on omalla läsnäolollaan pitkälti muuttanut vanhan sataman alueen erittäin arvokkaaksi ja keskeiseksi seuduksi.

Kohteen nimi:	Sibeliustalo
Osoite:	Ankkurikatu 7
Pinta-ala:	10909 m <sup>2</sup>
Käyttötarkoitus:	Kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelut
Reittauksen suorittaja:	Mika Järvelä
Päivämäärä:	23.8.2000
Tärkeys Lahden toiminta-ajatuksen kannalta:	1
Kohteen käytön pysyvyys:	1
Kohteen sijainti:	3
Kohteen yleispätevyys ja muunneltavuus:	1
Kohteen yleinen kunto:	3
Kohteen markkinoitavuus:	2
Reittaus:	1,8

Kuva 13. Sibeliustalon reittaus.

Kohteen yleispätevyydestä ja muunneltavuudesta puhuttaessa Sibeliustalon kaltainen rakennus, joka on rakennettu näinkin spesifioitua tarkoitusta varten, on tuomittu saamaan huonon reittauksen. Tämän tyyppisessä rakennuksessa ei tosiasiassa edes pyritä suureen muunneltavuuteen. Tosin Sibeliustalokin muuntuu moniin erilaisiin tapahtumiin, jos puhutaan erilaisista musiikki- ja kulttuuritapahtumista. Tässä kohdassa kuitenkin reittaus

perustuu siihen, että talolle pitäisi olla nykyisen muotoisen toiminnan loppuessa jokin toinen käyttötarkoitus eri sektorilla. Tämä tarkoittaisi siis sitä, että Sibeliustalon tulisi soveltua vaikka terveydenhuollon käyttöön tai koulutoimeen jne. Tällöin reittaus on selkeä ykkönen.

Kohteen kunto on tässä tapauksessa myös harvinaisen selkeä. Taitaa olla jopa niin, että Sibeliustalo ei ole edes tätä kirjoitettaessa täysin valmis. Koska kunnon perusteeksi on tässä tutkimuksessa otettu rakennuksen valmistumisvuosi ja sen korjaushistoria, niin Sibeliustalo kuuluu selkeästi parhaaseen luokkaan valmistumisvuotensa ansiosta. Täten reittaus on kolme.

Markkinoitavuus olikin tämän kohteen kohdalla ehkä se hankalin osuus. Kaiken lisäksi muu reittaus paljastaa, että Sibeliustalo on kohde, josta kaupungin tulisi pyrkiä eroon. Sillä ei ole Lahden kaupungin organisaatiota palvelevia ominaisuuksia. Rakennus on tällä hetkellä vuokrattu kokonaisuudessaan ulkopuoliselle yrittäjälle ja todennäköisesti tilanne tulee jatkumaan näin myös tulevaisuudessa. Markkinoitavuudessa otettiin sellainen linja, että ajateltiin mahdollisessa myyntitilanteessa potentiaalisia ostajia olevan hyvin vähän, mutta nykyinen vuokralainen olisi todennäköisin ostaja, jos ehdoista päästäisiin yhteisymmärrykseen. Voidaan siis sanoa, että markkinat Sibeliustalolle eivät todellakaan olisi parhaat mahdolliset sen erikoisen luonteen ja hinnankin takia (122,9 miljoonaa markkaa (ESS 15.11.2000, s.3)), mutta kauppa voisi olla saatavissa aikaan nykyisen vuokralaisen kanssa. Täten reittaus oli kakkonen.

Sibeliustalon reittaus on kokonaisuudessaan kakkonen. Jos yksittäisiä reittauskohtia katsoo tarkemmin on Sibeliustalon reittaus Lahden kaupungin kannalta lähempänä ykköstä. Reittausta nostavat sijainti ja kunto. Näistä kuitenkin kumpikaan kohta ei tässä tapauksessa ole kovin tärkeä Lahdelle, koska rakennuksen käyttötarkoitus on kaupungin tehtäväpiirin ulkopuolella. Yhteenvetona voisi sanoa, että Sibeliustalon rakentaminen on ollut tärkeää Lahdelle imagollisista syistä, mutta sen ylläpitäminen ei ole toivottua. Se tulisi pyrkiä myymään osapuolelle, jonka intressissä olisi sen ylläpitäminen ja kehittäminen.



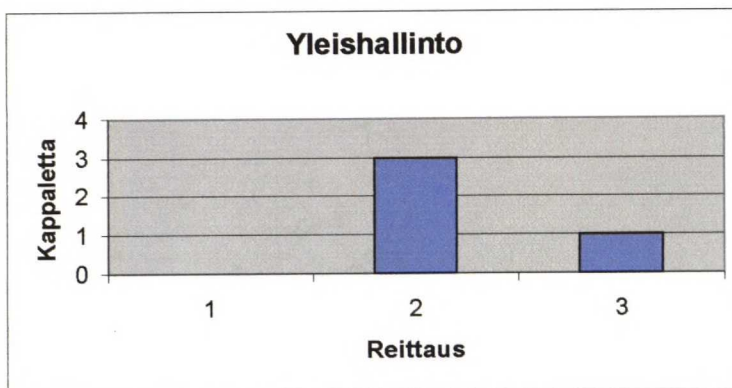
## 7 Reittauksen tulokset ja käyttökelpoisuus

Tarkoituksena oli reittausta aloitettaessa saada jonkinlainen kokonaiskuva Lahden kaupungin Toimitilojen hallinnoimista kiinteistöistä sekä selvittää voisiko reittausta käyttää hyväksi erilaisten jatkoanalyysien tekemisessä kiinteistömässstä. Tässä luvussa esitellään saadut tulokset ja analysoidaan niitä. Lisäksi mietitään menetelmän käyttökelpoisuutta.

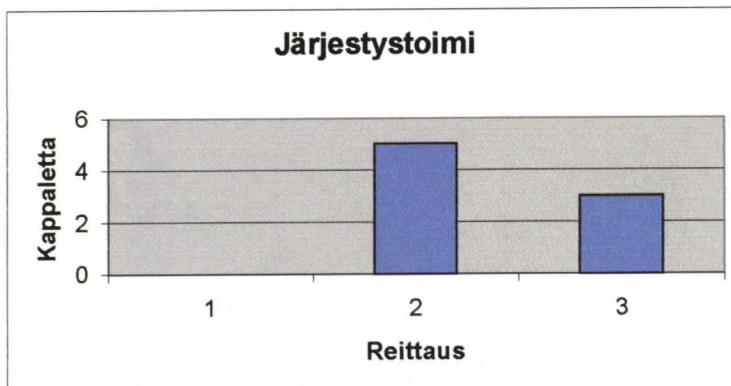
### 7.1 Reittauksen tulokset

Tässä kohdassa esitellään reittauksen numeeriset tulokset koottuna siten, että jokaisesta hallintokunnasta on esitetty oma taulukkonsa (taulukot 11-21), joka osoittaa, minkälainen jakauma reittauksessa syntyi. Tähän on sisällytetty myös muu palvelutuotanto ja ulosvuoratut kiinteistöt. Lisäksi on esitetty taulukko, johon on koottu kaikki reitatut kiinteistöt (taulukko 22), ja siten voidaan todeta yleiskuva Lahden kaupungin Toimitilojen hallinnoimasta kiinteistömässstä. Täydelliset tulokset, joissa näkyvät kaikki reitatut kohteet hallintokunnittain siten, että jokainen reittauskohta on katsottavissa erikseen on esitelty tämän tutkimuksen liitteessä, (Liite 3).

Taulukko 11. Yleishallinnon kiinteistöjen reittaustulokset.

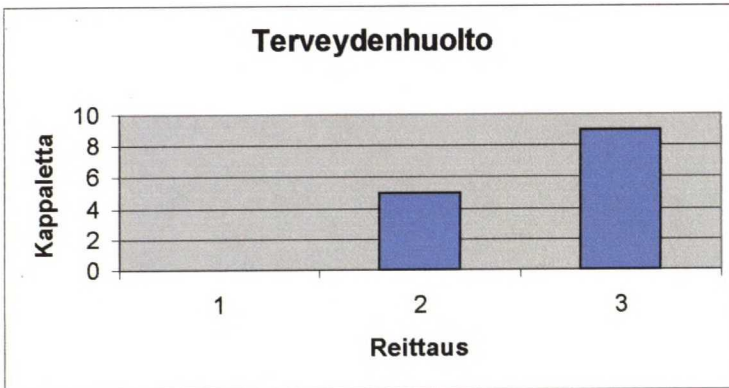


Taulukko 12. Järjestystoimen kiinteistöjen reittaustulokset.

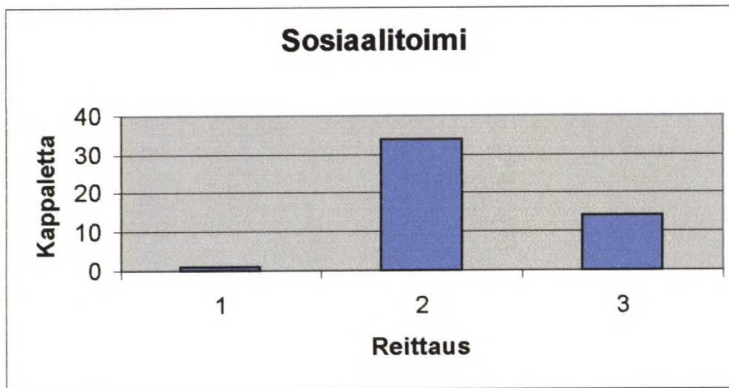




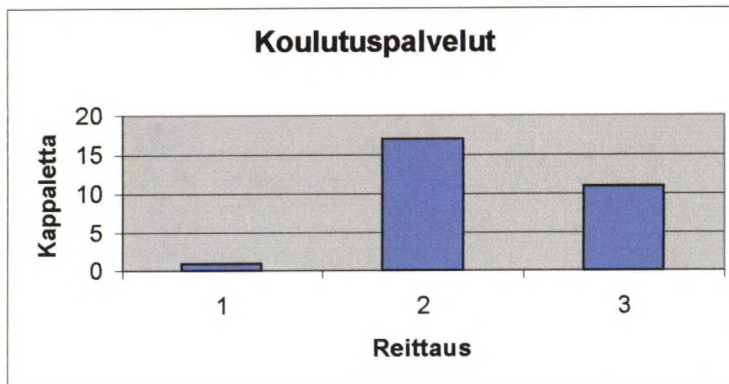
Taulukko 13. Terveysthuollon kiinteistöjen reittatulkset.



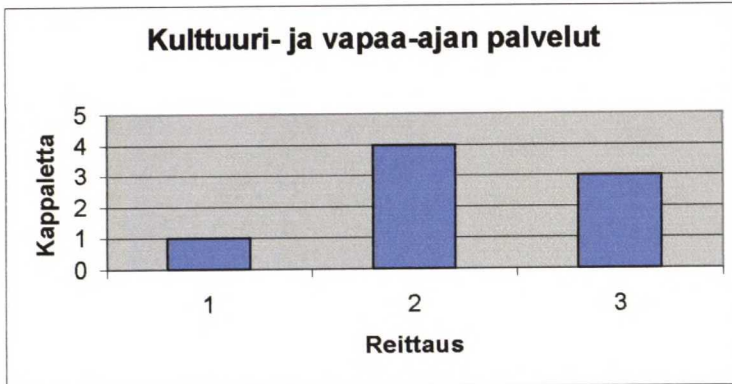
Taulukko 14. Sosiaalitoinen kiinteistöjen reittatulkset.



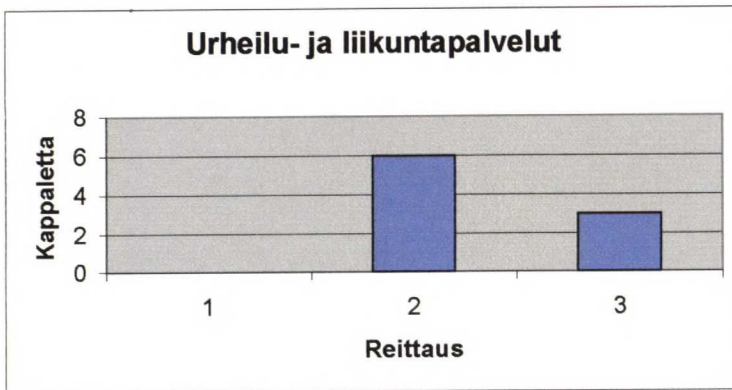
Taulukko 15. Koulutuspalvelujen kiinteistöjen reittatulkset.



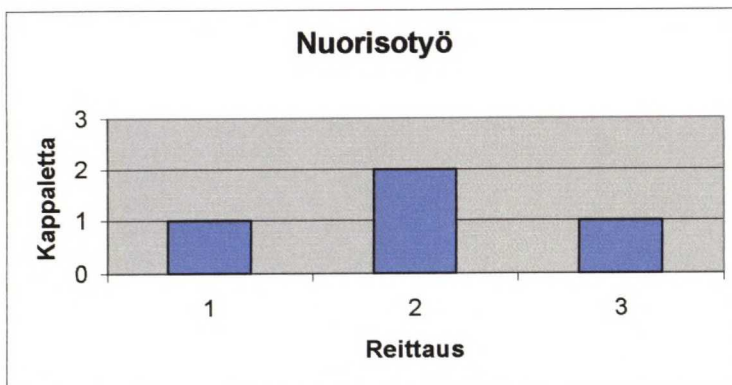
Taulukko 16. Kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelujen kiinteistöjen reittaustulokset.



Taulukko 17. Urheilu- ja liikuntapalvelujen kiinteistöjen reittaustulokset.

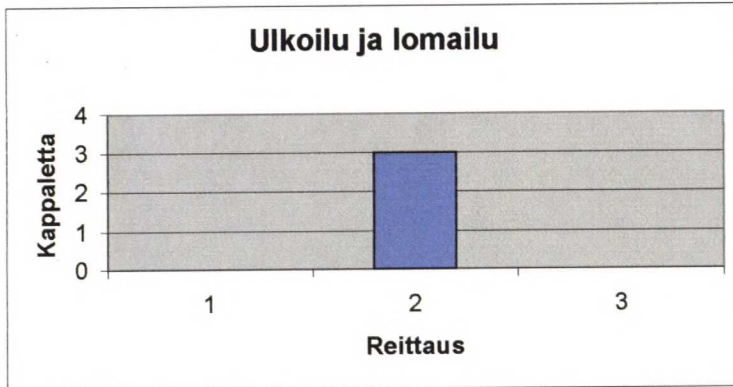


Taulukko 18. Nuorisotyön kiinteistöjen reittaustulokset.

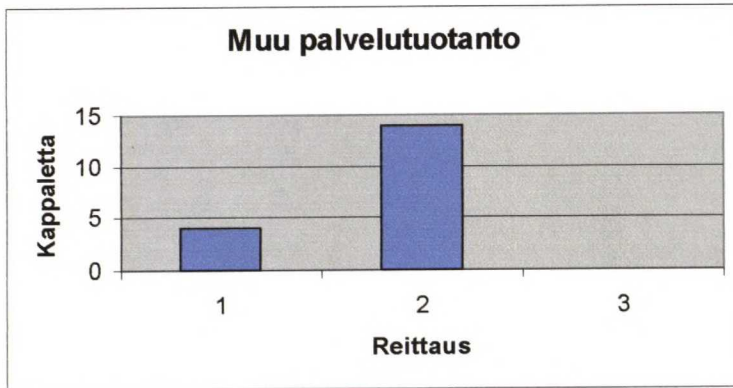




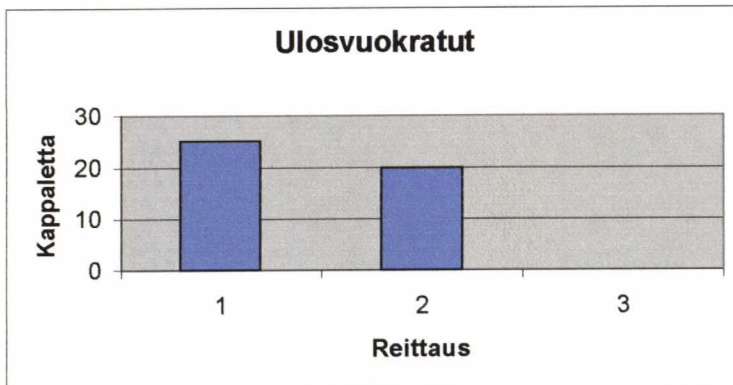
Taulukko 19. Ulkoilu ja lomailu kiinteistöjen reittaustulokset.



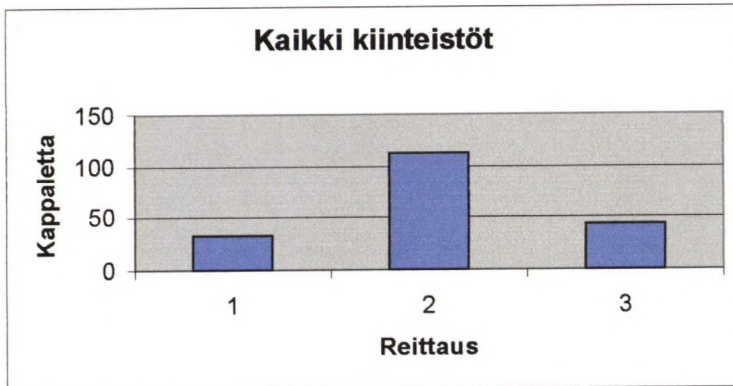
Taulukko 20. Muun palvelutuotannon kiinteistöjen reittaustulokset.



Taulukko 21. Ulosvuokrattujen kiinteistöjen reittaustulokset.



Taulukko 22. Kaikkien Lahden kaupungin Toimitilojen kiinteistöjen reittaustulokset.



Kuten taulukoista näkyy, niin yleisesti ottaen voi sanoa, että koko reittaus loppujen lopuksi noudattaa aika hyvin Gaussin periaatetta, vaikkei siihen yksittäisten kohtien avulla edes pyritty. Huonoimpaan kategoriaan sijoittui noin 30 kiinteistöä eli 16 % kaikista kiinteistöistä. Keskimmaiseen luokkaan sijoittui noin 120 kiinteistöä eli 63 % kaikista kiinteistöistä ja parhaaseen luokkaan sijoittui noin 40 kiinteistöä eli 21 % kaikista kiinteistöistä. Tästä tuloksesta voidaan havaita, että tulos kallistuu hieman yläpäähän päin, mutta tämä on sinänsä ymmärrettävää, koska Lahden kaupunki on jo jonkin aikaa pyrkinyt eroon sellaisista kiinteistöistä, joita se ei tarvitse.

Tulos osoittaa myös sen, että Lahden kaupungin Toimitilojen kiinteistömässä on vielä paljon karsittavaa. Suurin osa huonoimpaan luokkaan sijoittuneista kiinteistöistä on tosin sellaisia, jotka on jo nyt ulosvuokrattu eli ne eivät ole laisinkaan kaupungin käytössä. Ongelma näiden kiinteistöjen kohdalla on se, että ne ovat sellaisia, joita juuri kukaan ei halua ostaa. Siksi pitäisikin käyttää muita keinoja kuten esimerkiksi vapauttaa tontti uuteen käyttöön purkamalla vanhat rakennukset. Näin on joissain tapauksissa jo tehtykin.

Eniten työtä on kuitenkin toiseen luokkaan sijoittuneissa kiinteistöissä, koska ne ovat niitä kohteita, joita voidaan kehittää monessa tapauksessa eri suuntiin. Voidaan joko pyrkiä säilyttämään kiinteistö ja voimistamaan Lahden kaupungin keskeisiä toimintoja siellä tai sitten lopettaa toiminnot ja pyrkiä eroon kiinteöstä. Tähän luokkaan kuuluu paljon kiinteistöjä, joissa harjoitetaan lakisääteistä toimintaa ja jotka ovat saaneet heikon reittauksen jonkin muun vertailutekijän takia, esimerkiksi huonon kunnon, sijainnin jne. Näissä kiinteistöissä tulisi pyrkiä heikkouksien korjaamiseen. Sijainnin osalta tämä saattaa tarkoittaa sitä, että kiinteistölle etsitään uusi käyttötarkoitus.

Hallintokuntien välisistä eroista on myös helppoa todeta muutamia seikkoja. Tuloksia katsottaessa voidaan havaita, että kaikki palvelut, jotka ovat lakisääteisiä ovat saaneet reittauksen, joka on kakkonen tai enemmän. Tämä johtuu yksinkertaisesti siitä, että ne ovat saaneet hyvän reittauksen kohdasta ”Tärkeys Lahden toiminta-ajatuksen kannalta”. Tämä ei kuitenkaan vääristä tulosta, koska nämä kaikki kiinteistöt ovat sellaisen toiminnan käytössä, jota ei voi lopettaa. Näiden kiinteistöjen kohdalla tulisi kuitenkin tarkemmin tarkastella yksittäisiä muita vertailutekijöitä ja niiden reittauksia, jotta saataisiin selville, onko joitakin asioita, mitä pitäisi parantaa (kiinteistön kunto, sijainti jne.).



Muita huomattavia seikkoja hallintokuntien eroissa on se, että parhaan reittauksen saaneita kiinteistöjä on eniten koulutuspalveluilla (11 kpl) ja terveydenhuollolla (9 kpl). Nämä molemmat ovat sosiaalisesti niin tärkeitä alueita, että niihin on jatkuvasti panostettava. Näin myös kiinteistöt, joissa toimii näiden hallintokuntien palveluita, ovat reittaukseltaan parhaita.

## **7.2 Reittauksen käyttökelpoisuus**

Tämä on todennäköisesti ensimmäinen kerta Suomessa, kun reittausta käytetään kunnallisen kiinteistömäärän luokitteluun. Tämän vuoksi kaikki, mitä tehtiin, oli uutta ja itse sovellettua tai kehitettyä. Tästä huolimatta osoittautui, että reittausta voidaan käyttää tällaisessa tapauksessa yhtä hyvin kuin kaupallisessa "normaalissa" reittaustilanteessa.

Kun reittauksen luonne on se, että jokainen massan yksittäinen kiinteistö arvioidaan samojen kriteerien mukaan ja vielä siten, että massa muodostaa tavallaan reunat arvotukselle, saadaan aikaan tilanne, jossa kiinteistömäärä saadaan keskinäiseen järjestykseen niiden kriteerien mukaan, jotka mukaan on valittu. Reittauskriteereitä valittaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon, ettei valita kriteereitä, jotka ovat ristiriidassa keskenään ja siten vääristävät lopputulosta. Tässäkin tutkimuksessa edellä mainittu "markkinoitavuus" tekijä aiheutti ensin tällaisia ristiriitoja. Kokemusten perusteella reittausta voitaneen soveltaa moniin muihinkin tilanteisiin ja näin on varmasti myös tapahtunut.

Tarkoituksena oli myös selvittää, miten reittausta voitaisiin käyttää kiinteistömäärästä tehtäviin jatkoanalyysiin. Tutkimuksessa selvitettiin tarkemmin, voitaisiinko reittausta käyttää avuksi priorisoitaessa kiinteistöjen korjaustarpeita ja siten tehdä päätelmiä kohteitten kunnosta. Osoittautui kuitenkin, että toteutettu reittaus oli liian summittainen rakennuksen kunnan osalta käytettäväksi tällaiseen tarkoitukseen. Pelkkä rakennus- ja korjaushistoria ei ole tarpeeksi informatiivinen käytettäväksi korjaustarpeiden priorisointiin. Tämän takia päädyttiin, että perinteisesti sosiaalisesti tärkeimmistä kiinteistöryhmistä eli päiväkodeista ja kouluista tehdään korjaustarpeista reittauksen lisäksi silmämääräiset kuntoarviot.

Lahden kaupungin Toimitilojen päällikkö Jouko Oravisjärvi on kehittämässä hallinnoiduista kiinteistöistä salkkupohjaista systeemiä, jossa kiinteistöt salkutettaisiin siten, että ne eroteltaisiin kolmeen luokkaan: ehdottomasti kaupungilla säilytettävät, kehitettävät ja kiinteistöt, joista kannattaa luopua.

Jaottelussa tullaan käyttämään alkudatana tässä tutkimuksessa tehtyä reittausta ja sen tuloksia. Tehdyn reittauksen avulla saadaan näin alustavasti jaoteltua kiinteistömäärä näihin kolmeen luokkaan. Sen jälkeen on kuitenkin tehtävä kiinteistöjen tarkempaa tarkastelua, koska monet muutkin seikat vaikuttavat lopulliseen valintaan reittauksen lisäksi.

Yleisesti voisi sanoa, että reittaus on hyvä tehdä, jos hallinnoi suurempaa kiinteistömäärää. Vaikka reittauksesta ei olisi mitään muuta hyötyä, niin sen ansiosta kaikki kiinteistöt tulevat käytyä läpi systemaattisesti. Tämän prosessin aikana kaikki kiinteistöt arvioidaan samojen kriteerien mukaan ja siten saadaan kokonaiskuva kiinteistömäärästä. Tiedon

hyödyllisyyteen vaikuttavat paljon myös valitut reittauskriteerit, sillä niistä riippuu, mistä asioista tietoa saadaan. Esimerkiksi Arsenal/Miragel/Optum-reittaus on varmasti tekemisen arvoinen jokaiselle organisaatiolle, joka hallinnoi kiinteistöjä edes osittain kaupallisessa mielessä. Näin mm. pankit ja vakuutuslaitokset voisivat hyödyntää kiinteistöjen reittautusta ja osa on näin tehnytkin.

Lopuksi täytyy muistaa, että jokainen kiinteistö on yksilö ja sitä tulee käsitellä sellaisena ennen kuin mitään päätöksiä tehdään. Reittaus voi antaa suuntaviivoja sen suhteen, mitä tulisi tehdä, mutta se ei ole riittävä väline yksinään päätöksen perusteluksi, vaan tilanteeseen tulee tutustua tarkemmin.

### **7.3 Lopuksi**

Kokonaisuutena voidaan todeta, että tutkimus onnistui saavuttamaan suurimman osan niistä tavoitteista, joita sille alussa asetettiin. Reittaus soveltui kunnallisen kiinteistömäärän luokitteluun yhtä hyvin kuin kaupalliseen tarkoitukseen. Reittauslomakkeen luominen onnistui myös hyvin lukuun ottamatta muutamaa ongelmaa, jotka kuitenkin saatiin ratkaistua siten, että ne eivät aiheuttaneet enempää ongelmia. Nämä ongelmat olivat ”markkinoitavuus” tekijä ja reittauksen kolmiportaisuus (katso luku 6). Lisäksi havaittiin, että tämän tutkimuksen tuloksia voidaan käyttää alkudatana kiinteistöjen tarkemmassa salkuttamisessa. Tavoite, joka jäi saavuttamatta, oli kiinteistöjen korjaustarpeen määrittäminen suoritettujen reittauksien avulla. Tähän tarkoitukseen suoritettu reittaus oli liian yleispiirteinen.

Tutkimus osoitti, että kiinteistöjen reittauksessa on vielä paljon kehitettävää. Arsenal/Miragel/Optum-reittauksenkin ideana on se, että sitä jaetaan ilmaiseksi ainoana toivomuksena sen edelleen kehittäminen. Tämä tehty tutkimus on myös paljon velkaa juuri Arsenal/Miragel/Optum-reittaukselle ja on tavallaan yksi uusi haara siitä. Tätä haaraa voidaan varmasti paljon kehittää, koska onhan tämä projekti ensimmäinen laatuaan ja siten todennäköisesti kaukana täydellisestä. Tämä on kuitenkin hyvä alku ja pohja reittauksen edelleen kehittämiseksi.



## 8 Yhteenveto

Tämän tutkimuksen tavoitteet olivat selvittää, miten reittaus soveltuu kunnallisen kiinteistömassan erotteluun. Lisäksi haluttiin selvittää, miten tällaisen ison kiinteistömassan analysoinnissa voitaisiin käyttää hyödyksi reittauksessa saatuja tietoja. Tarkoituksena oli käyttää reittautietoja lähdemateriaalina Lahden kaupungin Toimitilojen kiinteistöjen salkuttamiseen sekä kiinteistöjen korjaustarpeiden priorisoimiseen.

Reittaus on menetelmä, jolla kiinteistöjä voidaan luokitella vertaamalla niitä samalla markkina-alueella oleviin, vastaavanlaisiin kiinteistöihin. Tällä tavalla kiinteistöt saadaan keskinäiseen paremmuus järjestykseen. Reittauksia on monenlaisia. Tässä tutkimuksessa käytettiin pohjana Arsenal/Miragel/Optum-reittausta, joka on viisiportainen reittausjärjestelmä. Siinä on viisi päätekijää, jotka jakautuvat alatekijöihin, joista jokaista arvotetaan välillä 1-5. Nämä alatekijät kerrotaan vielä painotuksilla, jonka jälkeen saadaan lopullinen reittaus. Tämä ilmoitetaan kokonaislukuna välillä 1-5, jossa ykkönen on huonoin ja viitonen paras reittaus. Tämän jälkeen voidaan reittausta painottaa vielä sijainnilla Suomessa.

Tässä tutkimuksessa suoritettuun reittaukseen tehtiin oma reittauspohja, joka perustui Lahden kaupungin tärkeiksi kokemiin asioihin. Reittaukseen tuli kuusi vertailutekijää: tärkeys Lahden toiminta-ajatuksen kannalta, kohteen käytön pysyvyys, kohteen sijainti, kohteen yleispätevyys ja muunneltavuus, kohteen kunto, kohteen markkinoitavuus). Jokaista tekijää arvotettiin välillä 1-3. Kolmiportaiseen systeemiin päädyttiin, koska tuloksen haluttiin olevan mahdollisimman yksinkertainen ja selkeä. Näiden tekijöiden perusteella saatiin lopullinen reittaus siten, että laskettiin matemaattinen keskiarvo kaikkien muiden tekijöiden saamasta arvosta paitsi markkinoitavuus. Markkinoitavuus kohta jätettiin laskennasta pois, koska sen havaittiin vääristävän tulosta. Saatu tulos pyöristettiin lähimpään kokonaislukuun välillä 1-3.

Tutkimuksessa havaittiin, että reittaus on käyttökelpoinen myös kunnallisen kiinteistömassan erottelussa. Reittaus pystyttiin suorittamaan yhtä hyvin kuin ”kaupallisessa” tilanteessa. Tutkimuksen tavoitteista jäi saavuttamatta vain korjaustarpeiden priorisointia koskeva kohta, siihen suoritettu reittaus oli liian yleispiirteinen. Reittaus antoi tarkempaan kiinteistöjen salkuttamiseen tarvittavaa tietoa riittävästi. Reittaus antoi ainakin karkealla tasolla tietoja Lahden kaupungin Toimitilojen hallinnoimasta kiinteistömassasta. Pelkästään reittauksen perusteella ei pidä kuitenkaan päättää, mistä kiinteistö pitää luopua vaan tilannetta tulee aina tarkastella tarkemmin jokaisen yksittäisen kiinteistön kohdalla. Voidaan kuitenkin todeta, että reittaus on prosessina hyödyllinen jokaiselle organisaatiolle, joka hallinnoi isompaa kiinteistömassaa jo sen takia, että reittauksen ansiosta tämä massa tulee käytyä systemaattisesti läpi ja se antaa itsessään arvokasta tietoa kiinteistöjen omistajalle.

## Lähdeluettelo

### Kirjallisuus:

#### **Ahvenainen et al. 1996**

Ahvenainen, Taisto & Engfelt, Leif & Eriksson, Rolf & Jaakkola, Antero & Prättälä, Kari. 1996. Perusoikeusuudistus ja kunnan tehtävät sosiaali- ja terveydenhuollossa. Suomen Kuntaliitto. Helsinki. 37 s.

#### **Bouix 1997**

Bouix, Jerome. 1997. Innovatiivisten yritysten reittaus ja rahoitus Euroopassa. Kauppa- ja teollisuusministeriön tutkimuksia ja raportteja 4/1997. Helsinki. 72 s.

#### **Catella 2000**

Catella Kiinteistöconsultointi Oy. 2000. Catella-reittauksen lukuohje. Helsinki. 4 s.

#### **Capital 1999**

Das wirtschaftsmagazinen Capital Nr. 2 Februar 1999.

#### **ESS 15.11.2000**

Airo, Jukka. 2000. Ei vieläkään sopua Sibeliustalon hinnasta. Etelä-Suomen Sanomat 15.11.2000. s.3.

#### **Hausen 1988**

Hausen, Marika. 1988. Lahden Kaupungintalo - Lahti Town Hall. Salpausselän Kirjapaino Oy. Kukkila. 118 s.

#### **HS 27.3.1998**

Helsingin Sanomat 27.3.1998.

#### **HS 31.3.1998**

Helsingin Sanomat 31.3.1998.

#### **Hyvärinen 1995**

Hyvärinen, Marko. 1995. Pienten ja keskisuurten yritysten reittaus. Kauppa- ja teollisuusministeriön tutkimuksia ja raportteja 95/1995. Helsinki. 103 s.

#### **Kauppalehti 11.5.1999**

Jaakkola, Juha. 1999. Moody's: Suomalaispankit Länsi-Euroopan heikoimpia. Kauppalehti 11.5.1999, s. 5.

#### **Kauppalehti 5.11.1999**

Hankkila, Tuula. 1999. Luottoluokitus ennustaa yritysten konkurssiriskiä. Kauppalehti 5.11.1999, s. 20.



**Lahden teknisen viraston raportti 2000**

Hämäläinen, Esko. 4.8.2000. Sibeliustalo, kongressi- ja konserttikeskus, Lahti. Tekninen virasto. Lahti. 5 s.

**Markkinakatsaus 2000**

Catella Kiinteistökonsultointi Oy. 2000. Markkinakatsaus 2000. Helsinki. 41 s.

**Miettilä, Olkkonen 1993**

Miettilä, Asko & Olkkonen, Olli. 1993. Johdatus toimitilatalouteen. Satakunnan Painotalo Oy. Kokemäki. 294 s.

**Määttä 1998**

Määttä, Johanna. 1998. Talousalueiden analysointi kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta. Libella Oy. Espoo. 80 s.

**Olkkonen et al. 1997**

Olkkonen, Olli & Kaleva, Hanna & Land, Petri. 1997. Toimitilasijoittaminen. Painotalo Gillot Oy. Turku. 232 s.

**Opetusministeriö 2000**

Sulonen, Arto. 2000. Muistio 26.4.2000 - Kunnallinen itsehallinto opetus- ja kulttuuritoimen näkökulmasta. Helsinki. 11 s.

**Riskula 1995**

Riskula, Gunnar. 1995. Kiinteistöt ja kuntatalous: Päättäjän näkökulma. Kuntaliiton painatuskeskus. Helsinki. 63 s.

**Salakka 1998**

Salakka, Pekka. 1998. Reittaus – Vertailutekijät sekä täyttö- ja lukuohjeet. Kiinteistöalan koulutuskeskus, Kiinteistötalouden ja johdon syventävä oppimisohjelma. Helsinki. 13 s.

**Salakka 1999**

Salakka, Pekka. 1999. Kiinteistöjen reittaus. Kiinteistöalan koulutuskeskus, Kiinteistötalouden ja johdon syventävä oppimisohjelma. Helsinki. 31 s.

**Suomen Kuntaliitto 1998**

Suomen Kuntaliitto (toim.). 1998. Kunta omistajana - Miten kunnassa tulisi arvioida omistamista ja omaisuuden tehokasta käyttöä sekä uudistaa kunnan omistajastrategiaa. 1. painos. Kuntaliiton painatuskeskus. Helsinki. 40 s.

**Uusi Lahti 15.11.2000**

2000. Kasvukeskukset repivät lisää etumatkaa. Uusi Lahti 15.11.2000, s.14.

**Muu viittaamaton kirjallisuus:****Alho 1999**

Alho, Janne. 1999. Kunnan kiinteistöhallinnan liikelaitostaminen. Tampereen teknillinen korkeakoulu. Rakennustekniikan osasta. Rakentamistalous. Tampere. 107 s.

**Diplomityöopas 1997**

Maanmittausosasto. 1997. Diplomityöopas. Espoo. 12 s.

**Fogelberg et al. 1989**

Fogelberg, Paul & Herranen, Marja & Sinikara, Kaisa. 1989. Tutkielman tekijän opas. Yliopistopaino. Helsinki. 62 s.

**Hamari 1998**

Hamari, Jyrki (toim.). 1998. Kuntalaki perusteluineen. Oy Edita Ab. Helsinki. 105 s.

**Hoikka et al. 1999**

Hoikka, Paavo & Lehtonen, Raimo & Rajala, Tuija & Ryyänen, Aimo & Siitonen, Pentti & Tetri, Eija. 1999. Kuntalaki kunnallishallinnon peruslakina - kuntalain seurantatutkimus. Tampereen yliopistopaino Oy, Juvenes-Print. Tampere. 314 s.

**Lahden kaupungin elinkeino-ohjelma vuosille 1999-2006**

Lahden Seudun Yrityskeskus Oy. 1999. Lahti. 24 s.

**Tekniikan sanastokeskus 1984**

Tekniikan sanastokeskus. 1984. Kiinteistösanasto. Gummerus Oy. Jyväskylä. 84 s.

**Tirronen 1987**

Tirronen, Kerttu. 1987. Teknisen kirjoituksen laatiminen. Gummerus Oy. Jyväskylä. 89 s.

**Tuomikoski 1995**

Tuomikoski, Paula (toim.). 1995. Vapautuvien kiinteistöjen yhtymästrategia. Painatuskeskus Oy. Helsinki. 117 s.

**Haastattelut reittausta varten:**

**Ahonen**, Helena. Lahden kaupungin teatteritoimen hallintojohtaja. Haastattelu 23.8.2000.

**Harju**, Mika. Lahden kaupungin päivähoitopäällikkö. Haastattelu 4.9.2000.

**Hokkanen**, Erkki. Lahden kaupungin sosiaalitoimen sosiaalipäällikkö. Haastattelu 18.9.2000.

**Laine**, Tapio. Lahden kaupungin Toimitilojen toimistopäällikkö. Useita haastatteluja kesä-lokakuussa 2000.

**Lanki**, Tommi. Lahden kaupungin liikunta- ja ulkoilutoimen johtaja. Haastattelu 11.9.2000.

**Lankinen**, Matti. Konepalveluliikelaitoksen tuotantopäällikkö. Haastattelu 13.9.2000.

**Malminen**, Marja. Lahden kaupungin kirjastotoimen johtaja. Haastattelu 22.8.2000.

**Mattila**, Jouko. Lahden kaupungin Toimitilojen toimistoarkkitehti. Haastattelu 20.9.2000.



**Mäkinen, Kari.** Viherpalvelualueliikelaitoksen toimitusjohtaja. Haastattelu 13.9.2000.

**Naskali, Juhani.** Lahden kaupungin pelastustoimen apulaispäällikkö. Haastattelu 2.8.2000.

**Nuström, Harry.** Kiinteistöhoitoliikelaitoksen toimitusjohtaja. Haastattelu 13.9.2000.

**Pohjansalo, Timo.** Lahden kaupunginsihteeri. Haastattelu 13.9.2000.

**Rikala, Leena.** Lahden kaupungin Toimitilojen toimistoarkkitehti. Haastattelu 5.9.2000.

**Ristkari, Ilkka.** Lahden kaupungin katupiirien kunnossapitopäällikkö. Haastattelu 13.9.2000.

**Salminen, Martti.** Lahden kaupungin terveydenhuollon talousjohtaja. Haastattelu 19.10.2000.

**Tuliainen, Marja-Leena.** Lahden kaupungin nuorisotoimen nuorisosihteeri. Haastattelu 23.8.2000.

**Yletyinen, Asko.** Lahden kaupungin kulttuuritoimen museomestari. Haastattelu 21.8.2000.

#### **Muut haastattelut:**

##### **Ahonen P 2000**

Ahonen, Pekka. Lahden kaupungin Toimitilojen projektirakennusmestari. Useita haastatteluja kesä-heinäkuussa 2000.

##### **Haara 2000**

Haara, Harri. Lahden kaupungin kunnossapitoinsinööri. Useita haastatteluja elosyyskuussa 2000.

##### **Laakso 2000**

Laakso, Pekka. Lahden kaupungin kiinteistöjen isännöitsijä. Useita haastatteluja kesä-heinäkuussa 2000.

##### **Rautemaa 2000**

Rautemaa, Risto. Catella Kiinteistökonsultointi Oy. Myyntipäällikkö. Haastattelu 3.8.2000.

##### **Talja 2000**

Talja, Ari. Catella Kiinteistökonsultointi Oy. Nuorempi arviointiasiantuntija. Haastattelu 27.7.2000.

#### **Internet-lähteet:**

##### **Asiakastieto 2000a**

[www.asiakastieto.fi/fi/palvelu/4\\_6\\_1.htm](http://www.asiakastieto.fi/fi/palvelu/4_6_1.htm). 26.6.2000.

**Asiakastieto 2000b**

[www.asiakastieto.fi/fi/palvelu/4\\_16\\_1.htm](http://www.asiakastieto.fi/fi/palvelu/4_16_1.htm). 26.6.2000.

**Balance Consulting 2000**

[www.balanceconsulting.fi/prod01.htm](http://www.balanceconsulting.fi/prod01.htm). 26.6.2000.

**Kesko 2000**

[www.kesko.fi/index.cfm](http://www.kesko.fi/index.cfm). 26.6.2000.

**Kuntarahoitus 2000**

[www.kuntarahoitus.fi/artikkelit/8.htm](http://www.kuntarahoitus.fi/artikkelit/8.htm). 26.6.2000.

**Lahden Opetusverkko 2000**

[www.edu.lahti.fi/kuvia\\_lahdesta/rakennukset/rakennus\\_kaupungintalo.htm](http://www.edu.lahti.fi/kuvia_lahdesta/rakennukset/rakennus_kaupungintalo.htm) 24.10.2000.

**Lahti 2000**

[www.lahti.fi](http://www.lahti.fi). 24.10.2000.



LIITE 1- HUOM! REITTAUKSEN REITTAUSLOMAKE JA TÄYTTÖ- JA LUKUOHJEET

Arvion kohde: \*

Kohteen kategoria:      Tilatyyppi: \*  
Sijainti: \*

Kohteen ominaisuudet	Suhteellinen markkina-asema		
	A	B	C
	erinomainen	keskimääräinen	heikko
<b>Sijainti</b>			
Makrosijainti	*		
Mikrosijainti	*		
<b>Sijainnin reittaus</b>	*		
<b>Rakennus</b>			
Elinkaaren vaihe	*		
Tilojen toimivuus	*		
Laatutaso	*		
<b>Rakennuksen reittaus</b>	*		
<b>Kehityspotentiaali</b>			
Alue	*		
Kiinteistö / Kohde	*		
<b>Kehityspotentiaalın reittaus</b>	*		
<b>Vuokrasopimukset (vuokrausaste *%)</b>			
Ehdot	*		
Vuokralaiset	*		
<b>Vuokrasopimusten reittaus</b>	*		
<b>Markkina-asema pidemmällä tähtäimellä</b>			
Vuokrattavuus	*		
Myytävyys	*		
Arvonkehitysnäkymät	*		
<b>Markkina-aseman reittaus</b>	*		
<b>Kohteen reittaus</b>	*		
Perustelut: *			
<b>Kategorian nykymarkkinatilanne</b>	*		
Kuvaus: *			

HUONEISTOMARKKINOINTI OY  
Arviointipalvelu  
Helsinki \*

\*                                      Ilkka Kujanpää  
arviointiasiantuntija                      Arviointipalvelun johtaja

## CATELLAI-REITTAUKSEN LUKUOHJE

*Kohdetta ja sen ominaisuuksia tarkastellaan aina vertailukategorian puitteissa (vertailu samalla markkina-alueella oleviin vastaavanlaisiin kohteisiin).*

### 1. SIJAINTI

#### 1.1 Makrosijainti

- A = Kohde sijaitsee alueella (esim. kaupunki, kaupunginosa), jonne vertailukategorian puitteissa suuntautuu keskimääräistä selvästi voimakkaampaa kysyntää.
- B = Alueelle suuntautuva kysyntä on keskimääräistä.
- C = Alueelle suuntautuva kysyntä on keskimääräistä selvästi vähäisempää.

#### 1.2 Mikrosijainti

- A = Kohteen sijainti alueen sisällä on kysynnän kannalta erittäin hyvä.
- B = Kohteen sijainti alueella on keskimääräinen.
- C = Kohteen mikrosijainti on kysynnän kannalta heikko.

### 2. RAKENNUS/HUONEISTO

#### 2.1 Elinkaaren vaihe

- A = Rakennus on uusi tai uudenveroiseksi saneerattu.
- B = Rakennus elää "normaalivaihetta", jossa vuosittain tehdään tarpeellisia vuosikorjauksia, mutta ei vielä ole tarvetta laajempiin peruskorjauksiin tai peruskorjaukset on jo tehty.
- C = Rakennus vaatii välittömästi perusteellista saneerausta. Rakennuksen purkaminen saattaa olla ajankohtaista/taloudellisinta.

#### 2.2 Tilojen toimivuus

- A = Tilojen käyttökelpoisuus tarkoitukseensa on keskimääräistä selvästi parempi. Tilatyypin vastaa kysyn-



nän luonnetta. Tilojen tehokkuus (m<sup>2</sup>/työpiste) on hyvä. Tilat ovat joustavasti muunneltavissa useamman yrityksen/toiminnan käyttöön.

- B = Tilojen käyttökelpoisuus on tavanomainen.
- C = Tilat ovat toiminnallisesti kysyntään nähden vanhentuneet tai tilat on suunniteltu tiettyä käyttäjää/toimintaa varten ja soveltuvuus (kysyntä) muuhun toimintaan on heikko.

### 2.3 Laatutaso

- A = Tilat ovat hyvässä kunnossa ja käytetyt materiaalit ovat korkeatasoisia. Tekninen varustelutaso (mm. ilmastointi ja tietoliikennevalmiudet) on korkea.
- B = Kunto ja materiaalit ovat tavanomaisia.
- C = Kunto on heikko. Pintamateriaalit ja tekninen varustelu on uusimisen tarpeessa.

## 3. KEHITYSPOTENTIAALI

### 3.1 Alue

- A = Kohde sijaitsee alueella, jonka suhteellinen markkina-asema paranee tulevana vuosina esim. liikenneyhteyksien tai alueen luonteen kehittymisen seurauksena. Kysyntä alueelle tulee lisääntymään ja alueen arvonkehitysnäkymät ovat tätä kautta keskimääräistä paremmat.
- B = Kohde sijaitsee vakiintuneella alueella, joka jatkossa säilyttäneen asemansa markkina-alueen puitteissa.
- C = Alue on taantuva. Kysyntä tulevana vuosina heikkenee nykyisestä. Arvonkehitysnäkymät alueella ovat keskimääräistä heikommat.

### 3.2 Kiinteistö

- A = Kiinteistöön liittyy jokin kehitystekijä, jolla kohteen kiinnostavuutta ja arvoa voidaan kehittää. Esim. mahdollinen kaavamuuotos, rakennuksen käyttötarkoituksen muutos, saneeraus tms. Kehityshankkeen tulee olla taloudellinen ts. arvonkehityksen tulee olla sitoutuvia kustannuksia suurempi.

- B = Kiinteistö on vakiintunut, eikä sillä ole erityisiä kehitysominaisuuksia, mutta ei myöskään uhkatekijöitä.
- C = Kiinteistö on taantuva. Kohteen kiinnostavuus jatkossa heikkenee. Esim. teknisesti vanhentuva rakennus, jonka saneeraus ei ole taloudellisesti kannattava.

#### 4. VUOKRASOPIMUKSET

##### Vuokrausaste

Informaatio, joka kertoo, miten suuri osuus tiloista on arviointihetkellä vuokrattuna. Vuokrasopimusten reittaus rajoittuu vain tähän osuuteen. *Kohta 5.1. Vuokrattavuus* kuvaa kohteen yleista vuokrattavuutta/vuokrausriskiä.

##### 4.1 Ehdot

- A = Vuokrataso on vähintään käypä ja sopimukset ovat keskimäärin useamman vuoden pituisia. Sopimukset ovat yleensä indeksisidonnaisia.
- B = Vuokrataso on suunnilleen käypä, mutta sopimukset ovat varsin lyhyitä (n. 1-4 vuotta).
- C = Vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia tai selvästi alle käyvän tason.

##### 4.2 Vuokralaiset

- A = Vuokralaiset ovat tunnetusti vakavaraisia.
- B = Vuokralaiset ovat normaaleja yrityksiä.
- C = Vuokranmaksuun saattaa liittyä normaalia suurempi epävarmuus.

#### 5. MARKKINA-ASEMA PIDEMMÄLLÄ TÄHTÄIMELLÄ

##### 5.1 Vuokrattavuus

- A = Kohteen vuokrattavuus on sijainnin ja kohteen luonteen ja koon ansiosta selvästi keskimääräistä helpompaa. Kohde vastaa kategorian puitteissa kysyntäsegmenttiä.



- B = Vuokrattavuus on normaali. Sijainti ja kohdetekijät eivät poikkea erityisen positiivisesti mutta eivät myöskään erityisen negatiivisesti kategorian puitteissa.
- C = Kohteen vuokraaminen on vaikeata ja vie todennäköisesti pitkän ajan. Ainoa houkutusvoimatekijä on yleensä vuokran pudottaminen alhaiseksi.

## 5.2 Myytävyys

- A = Kohteeseen kohdistuva ostomielenkiinto on kategorian puitteissa selvästi keskimääräistä voimakkaampaa. Myyntiaika saattaa olla markkinatilanteeseen nähden varsin lyhyt.
- B = Kohteen myytävyys on normaali.
- C = Kohde ei kategorian puitteissa vastaa kysyntää. Kohteen myynti on vaikeata, ja myyntiaika todennäköisesti varsin pitkä.

## 5.3 Arvonkehitysnäkymät

- A = Kohteen arvo kehittyyneen kategorian puitteissa keskimääräistä paremmin.
- B = Arvonkehitys on keskimääräistä.
- C = Kohteen arvo kehittyy kategorian puitteissa keskimääräistä heikommin.

## 6. KOHTEN REITTAUS

- A = Kohde edustaa kategorian puitteissa selvästi keskimääräistä parempaa kohdetta. Ts. kohteen markkinakiinnostavuus on erittäin hyvä.
- B = Kohde on kategorian puitteissa normaali/keskimääräinen.
- C = Kohde edustaa kategorian heikointa osaa. Kohteen markkinakiinnostavuus on heikko. Erityisesti kohteen myyminen on yleensä vaikeata.

## **LIITE 2 – Arsenal/Miragel/Optum-reittauksen vertailutekijät sekä täyttö ja lukuohjeet**

### **REITTAUS**

**Vertailutekijät sekä täyttö- ja lukuohjeet**

**15.12.1998**



## REITTAUS

<b>1</b>	<b>YLEISTÄ.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>REITTAUKSEN VERTAILUTEKIJÄT .....</b>	<b>3</b>
2.1	YLEISET VERTAILUTEKIJÄT .....	3
2.2	KOHDEKOHTAISET VERTAILUTEKIJÄT .....	3
2.3	VERTAILUTEKIJÖIDEN LUOKITUS .....	4
2.4	VERTAILUTEKIJÖIDEN TÄYTTÖ- JA LUKUOHJE .....	4
2.4.1	<i>Sijainti Suomessa</i> .....	4
2.4.2	<i>Kohteen tyyppi</i> .....	5
2.4.3	<i>Sijainti</i> .....	5
2.4.3.1	Makrosijainti .....	5
2.4.3.2	Mikrosijainti .....	5
2.4.4	<i>Rakenmus/huoneisto</i> .....	6
2.4.4.1	Elinkaaren vaihe .....	6
2.4.4.2	Huoneistojen sijainti rakennuksessa .....	6
2.4.4.3	Tilojen toimivuus .....	7
2.4.4.4	Laatutaso .....	7
2.4.5	<i>Kehityspotentiaali</i> .....	7
2.4.5.1	Alue .....	7
2.4.5.2	Kiinteistö .....	8
2.4.6	<i>Vuokrasopimukset</i> .....	8
2.4.6.1	Ehdot .....	8
2.4.6.2	Vuokralaiset .....	9
2.4.7	<i>Likvidisyys</i> .....	9
2.4.7.1	Vuokrattavuus .....	9
2.4.7.2	Myytävyys .....	10
2.4.7.3	Arvonkehitysnäkymät .....	10
2.5	VERTAILUTEKIJÖIDEN PAINOTUS .....	11
2.5.1	<i>Yleiset vertailutekijät</i> .....	11
2.5.2	<i>Kohdekohtaiset vertailutekijät</i> .....	11
<b>3</b>	<b>KOHTEEN REITTAUS JA REITTAUSLOMAKKEEN MUUT TIEDOT .....</b>	<b>12</b>
3.1	REITTAUKSEN PERUSTELUT .....	12
3.2	NYKYMARKKINATILANNE .....	12
3.3	REITTAUKSEN SUORITTAJA JA PÄIVÄMÄÄRÄ .....	12
<b>4</b>	<b>SALKKUTASON TARKASTELU JA REITTAUKSEN PÄÄTÖSIKKUNA .....</b>	<b>12</b>
4.1	SALKKUTASOLLA HUOMIOITAVAT PAINOTUKSET .....	12
4.2	REITTAUKSEN PÄÄTÖSIKKUNA .....	12

# REITTAUS

## 1 Yleistä

Kiinteistöjen reittaus on menetelmä, jossa yksittäistä kohdetta (kiinteistöä tai huoneistoa) ja sen markkina-asemaa verrataan muihin vastaavanlaisiin kohteisiin tietyllä markkina-alueella. Reittaus käytettäessä on muistettava, että sen on kunkin reit-taajan subjektiivinen näkemys kohteesta. Oikeaa yksiselitteistä reittaus kiinteistö-kohteesta ei ole olemassa.

Reittaus soveltuu parhaiten yksittäisten, samanarvoisten kohteiden paremmuuden ja/tai vetovoimaisuuden ratkaisemiseen. Reittaus voidaan myös soveltaa salkkuta-solla, kunhan sijoittaja/omistaja asettaa eri alueiden painotuksen (kiinnostavuuden) vastaamaan omaa sijoitusstrategiaansa.

Joka tapauksessa eri tyyppiset kohteet on reittaus tehtäessä ja ennen kaikkea sitä hyväksi käytettäessä erotettava toisistaan.

## 2 Reittauksen vertailutekijät

Reittauksen vertailutekijät on jaettu kahteen eri luokkaan; yleisiin, joissa tarkastel-laan kohteen salkkuominaisuuksia ja kohdekohtaisiin, joissa kohteen ominaisuuksia tarkastellaan samalla markkina-alueella sijaitseviin vastaavanlaisen kohteiden omai-suuksiin.

### 2.1 Yleiset vertailutekijät

Sijainti Suomessa

- Pääkaupunkiseutu
- Kasvukeskukset
- Muut alueet

Kohteen tyyppi

- Toimisto
- Liike
- Teollisuus/varasto
- Muut toimitilat
- Asunto
- Muu

### 2.2 Kohdekohtaiset vertailutekijät

Sijainti

- makrosijainti
- mikrosijainti

Rakennus/huoneisto

- elinkaaren vaihe
- huoneistojen sijainti rakennuksessa
- tilojen toimivuus
- laatutaso

Kehityspotentiaali

- alue
- kiinteistö

Vuokrasopimukset

- ehdot
- vuokralaiset

Likvidisyys

- vuokrattavuus
- myytävyys
- arvonkehitysnäkymät

## 2.3 Vertailutekijöiden luokitus

Varsinaisessa reittauksessa käytetään viisiportaista luokitusta:

- 1 = heikko
- 2 = tyydyttävä
- 3 = keskimääräinen
- 4 = hyvä
- 5 = erinomainen

Peruslähtökohtana pidetään Gauss -tyyppistä ajattelua eli keskimääräisiin ja sitä lähellä oleviin luokkiin kuuluu enemmistö kohteista.

## 2.4 Vertailutekijöiden täyttö- ja lukuohje

Reittaus tehdään kunkin tekijän osalta erikseen. Yleistekijöiden osalta noudatetaan seuraavaa kohteiden luokittelua.

### 2.4.1 Sijainti Suomessa

PKS = Kohde sijaitsee pääkaupunkiseudulla

Kasvu-

keskukset = Kohde sijaitsee kasvavien seutukuntien alueilla. Näitä seutukuntia ovat Helsingin seutukunnan lisäksi Tampereen, Oulun, Turun, Jyväskylän, Kuopion, Joensuun ja Porvoon seutukunnat. Kasvavaksi seutukunnaksi on otettu seutukunta, joiden asukasmäärä kasvaa Tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuoteen 2030 mennessä yli 5.000 asukkaalla.

Muut



alueet = Kohde sijaitsee muilla kuin edellä mainituilla alueilla.

#### 2.4.2 Kohteen tyyppi

Toimisto = Kohteen pinta-alasta on yli 50 % toimistotilaa.

Liike = Kohteen pinta-alasta on yli 50 % liiketilaa.

Varasto ja teollisuus = Kohteen pinta-alasta on yli 50 % varasto- ja teollisuustilaa.

Asunto = Kohteen pinta-alasta on yli 50 % asuintilaa.

Muu = Kohteen pinta-alasta on yli 50 % muuta kuin edellä mainittua tilaa.

Seuraavien kohdekohtaisten tekijöiden osalta kutakin kohdetta ja sen ominaisuuksia verrataan aina samalla markkina-alueella oleviin, vastaaviin ja samantyyppisiin kohteisiin. Seuraavassa on lähinnä ohjeellisesti kuvattu eri vertailutekijöiden luokituksen perusteita.

#### 2.4.3 Sijainti

##### 2.4.3.1 Makrosijainti

- 1 = Kohde sijaitsee alueella, jonne kohdistuva kysyntä on vähäistä.
- 2 = Kohde sijaitsee alueella, jonne kohdistuva kysyntä on keskimääräistä hieman vähäisempää.
- 3 = Kohde sijaitsee kaikilta osin keskimääräisellä alueella.
- 4 = Kohde sijaitsee alueella, jonne kohdistuva kysyntä on keskimääräistä hieman voimakkaampaa.
- 5 = Kohde sijaitsee alueella, jonne kohdistuva kysyntä on voimakasta.

##### 2.4.3.2 Mikrosijainti

- 1 = Kohteen sijainti alueen sisällä on kysynnän kannalta heikko.
- 2 = Kohteen sijainti alueen sisällä on keskimääräistä hieman heikompi.
- 3 = Kohde sijaitsee kaikilta osin keskimääräisellä alueella.

- 4= Kohteen sijainti alueen sisällä on keskimääräistä hieman parempi.
- 5= Kohteen sijainti alueen sisällä on hyvä.

#### 2.4.4 Rakennus/huoneisto

##### 2.4.4.1 Elinkaaren vaihe

- 1 = Rakennus vaatii välittömästi perusteellista saneerausta. Rakennuksen purkaminenkin saattaa olla taloudellisinta.
- 2 = Rakennus elää "normaalivaihetta", joskin tarve laajempiin peruskorjauksiin on tulossa lähivuosina.
- 3 = Rakennus elää "normaalivaihetta" eikä aivan lähivuosina ole tarvetta peruskorjauksiin.
- 4 = Rakennus elää "normaalivaihetta", jossa tehdään tarpeellisia vuosikorjauksia, mutta laajempiin peruskorjauksiin ei vielä ole tarvetta tai peruskorjaukset on hiljattain jo tehty.
- 5 = Rakennus on uusi tai uudenveroiseksi saneerattu.

##### 2.4.4.2 Huoneistojen sijainti rakennuksessa

- 1 = Reittauksen kohteena oleva huoneisto sijaitsee käyttötarkoitukseensa nähden huonolla paikalla koko kohdetta ajatellen.
- 2 = Reittauksen kohteena oleva huoneisto sijaitsee käyttötarkoitukseensa nähden keskimääräistä hieman huonommalla paikalla koko kohdetta ajatellen.
- 3 = Reittauksen kohteena oleva huoneisto sijaitsee käyttötarkoitukseensa nähden keskimääräisellä paikalla koko kohdetta ajatellen.
- 4 = Reittauksen kohteena oleva huoneisto sijaitsee käyttötarkoitukseensa nähden keskimääräistä hieman paremmalla paikalla koko kohdetta ajatellen.
- 5 = Reittauksen kohteena oleva huoneisto sijaitsee käyttötarkoitukseensa nähden hyvällä paikalla koko kohdetta ajatellen.

**Siinä tapauksessa, että kyseessä on kokonaisen rakennuksen reittaus, reittausarvo on 3 (keskimääräinen).**

#### 2.4.4.3 Tilojen toimivuus

- 1 = Tilat ovat toiminnallisesti kysyntään nähden vanhentuneet tai tilat ovat suunniteltu vain tiettyä käyttäjää/toimintaa varten ja soveltuvuus muuhun toimintaan on heikko.
- 2 = Tilojen käyttökelpoisuus on hieman keskimääräistä heikompi.
- 3 = Tilojen käyttökelpoisuus on keskimääräinen verrattuna vastaaviin tiloihin.
- 4 = Tilojen käyttökelpoisuus on hieman keskimääräistä parempi.
- 5 = Tilojen käyttökelpoisuus tarkoitukseensa on hyvä, tilatyyppi vastaa kysyntää hyvin, tilojen tehokkuus (m<sup>2</sup>/työpiste) on hyvä ja tilat ovat joustavasti muunneltavissa.

#### 2.4.4.4 Laatutaso

- 1 = Tilojen kunto on heikko. Pintamateriaalit ja tekninen varustelu on uusimisen tarpeessa.
- 2 = Tilojen kunto ja laatutaso ovat tavanomaista hieman heikommat.
- 3 = Tilojen kunto ja laatutaso ovat keskimääräiset.
- 4 = Tilojen kunto ja laatutaso ovat tavanomaista hieman paremmat.
- 5 = Tilat ovat hyvässä kunnossa ja käytetyt materiaalit ovat korkeatasoisia. Tekninen varustelutaso on hyvä.

#### 2.4.5 Kehityspotentiaali

##### 2.4.5.1 Alue

- 1 = Kohde sijaitsee taantuvalla alueella, jossa kysyntä heikenee nykyisestä ja jonka arvonkehitysnäkymät ovat heikot.
- 2 = Kohde sijaitsee keskimääräistä hieman heikommalla alueella.
- 3 = Kohde sijaitsee kaikilta osin keskimääräisellä alueella.
- 4 = Kohde sijaitsee keskimääräistä hieman paremmalla alueella.



- 5 = Kohde sijaitsee alueella, jonka suhteellinen markkina-  
asema paranee entisestään tulevina vuosina. Kysyntä  
alueelle tulee lisääntymään ja alueen arvonkehitysnäky-  
mät ovat hyvät.

#### 2.4.5.2 Kiinteistö

- 1 = Kiinteistö on taantuva ja teknisesti vanhentuva, jonka  
kiinnostavuus heikkenee edelleen.
- 2 = Kiinteistö on vakiintunut, eikä sillä ole erityisiä kehitysomi-  
naisuuksia, mutta ei myöskään uhkatekijöitä.
- 3 = Kiinteistöllä on vakiintunut keskimääräiseksi kaikilta osin  
eikä erityisiä uhkatekijöitä ole näkyvissä.
- 4 = Kiinteistö on vakiintunut, mutta sillä on hieman potentiaa-  
lisiä kehitystekijöitä, eikä uhkatekijöitä ole.
- 5 = Kiinteistöön liittyy jokin kehitystekijä, jolla sen kiinnosta-  
vuutta ja arvoa voidaan kehittää. Kehitystekijöitä voivat  
mm. olla mahdollinen kaavanmuutos, rakennuksen käyt-  
tötarkoituksen muutos, saneeraus tms. Kehityshankkeen  
tulee kuitenkin olla taloudellisesti järkevä eli arvonkehityk-  
sen on oltava sitoutuvia kustannuksia suurempi.

#### 2.4.6 Vuokrasopimukset

##### 2.4.6.1 Ehdot

- 1 = Vuokrasopimukset ovat lyhyellä irtisanomisajalla (1 kk)  
toistaiseksi voimassa olevia tai selvästi alle käyvän tason.
- 2 = Vuokrataso on hieman alle käyvän tason ja sopimukset  
ovat varsin lyhyitä (3 -12 kk).
- 3 = Vuokrataso vastaa käypää tasoa ja sopimukset ovat kes-  
kimääräisiä pituudeltaan (noin 3 – 30 kk).
- 4 = Vuokrataso vastaa suunnilleen käypää tasoa ja sopimuk-  
set ovat voimassa 1- 3 v. Sopimukset ovat indeksisidon-  
naisia.
- 5 = Vuokrataso on vähintään käyvällä tasolla ja sopimukset  
ovat useamman vuoden pituisia. Sopimukset ovat indek-  
sisidonnaisia.

#### 2.4.6.2 Vuokralaiset

- 1 = Vuokranmaksuun liittyy normaalia suurempi epävarmuus.
- 2 = Vuokralaiset ovat lähes normaaleja yrityksiä.
- 3 = Vuokralaiset ovat tavallisia keskimääräisiä yrityksiä.
- 4 = Vuokralaiset ovat normaaleja yrityksiä.
- 5= Vuokralaiset ovat tunnetusti vakavaraisia yrityksiä.

**Siinä tapauksessa, että kohdetta ei ole vuokrattu reittauksen tekohetkellä ja kohde on ollut pitkään tyhjänä, jää reittaus tasolle 1.**

#### 2.4.7 Likvidisyys

##### 2.4.7.1 Vuokrattavuus

- 1 = Kohteen vuokrattavuus on sen sijainnin, luonteen, koon ja muiden tekijöiden ansiosta huono. Ainoa houkutusvoimatekijä on alhainen vuokrataso.
- 2 = Kohteen vuokrattavuus on sen sijainnin, luonteen, koon ja muiden tekijöiden ansiosta hieman keskimääräistä huonompi. Kohteen vuokraaminen alueen ja tilatyypin keskimääräiseen käypään tasoon vie normaalia kauemmin.
- 3 = Kohteen vuokrattavuus on sen sijainnin, luonteen, koon ja muiden tekijöiden ansiosta keskimääräinen.
- 4 = Kohteen vuokrattavuus on sen sijainnin, luonteen, koon ja muiden tekijöiden ansiosta hieman keskimääräistä parempi. Kohteesta ei juurikaan ole mahdollista saada tilatyyppejä vastaavaa käypää tasoa korkeampaa vuokraa, mutta ajallisesti kohde ei juurikaan ole tyhjänä.
- 5= Kohteen vuokrattavuus on sen sijainnin, luonteen, koon ja muiden tekijöiden ansiosta hyvä. Kohde edustaa alueensa ja tilatyyppinsä puolesta kysytyintä tilaa ja siitä on mahdollista saada myös keskimääräistä korkeampaa vuokraa.

## 2.4.7.2 Myytävyys

- 1 = Kohteen myytävyys on sen sijainnin, luonteen, koon ja muiden tekijöiden ansiosta huono. Ainoa houkutusvoimatekijä on alhainen hinta.
- 2 = Kohteen myytävyys on sen sijainnin, luonteen, koon ja muiden tekijöiden ansiosta hieman keskimääräistä huonompi. Kohteen myyminen alueen ja tilatyypin keskimääräiseen käypään tasoon vie normaalia kauemmin.
- 3 = Kohteen myytävyys on sen sijainnin, luonteen, koon ja muiden tekijöiden ansiosta keskimääräinen.
- 4 = Kohteen myytävyys on sen sijainnin, luonteen, koon ja muiden tekijöiden ansiosta hieman keskimääräistä parempi. Kohteesta ei juurikaan ole mahdollista saada tilatyypin vastaavaa käypää tasoa korkeampaa hintaa, mutta ajallisesti halukkaan ostajan löytäminen ei kestä kauan.
- 5 = Kohteen myytävyys on sen sijainnin, luonteen, koon ja muiden tekijöiden ansiosta hyvä. Kohde edustaa alueensa ja tilatyypinsä puolesta kysytyintä tilaa ja siitä on mahdollista saada myös keskimääräistä korkeampi hinta.

## 2.4.7.3 Arvonkehitysnäkymät

- 1 = Kohteen arvo kehittyy tilatyypissään huonosti ja sen arvon pysyvyys on huono.
- 2 = Kohteen arvo kehittyy tilatyypissään keskimääräistä hieman heikommin.
- 3 = Kohteen arvo kehittyy tilatyypissään keskimääräisesti.
- 4 = Kohteen arvo kehittyy tilatyypissään hieman keskimääräistä paremmin.
- 5 = Kohteen arvo kehittyy tilatyypissään hyvin ja sen arvon pysyvyys on myös hyvä.



## 2.5 Vertailutekijöiden painotus

Vaikka yleisesti ottaen matemaattista painotusta on vaikea käyttää kohdekohtaisten erojen ja reittaajien subjektiivisten näkemyserojen vuoksi.

### 2.5.1 Yleiset vertailutekijät

Yleisistä vertailutekijöistä painotetaan ainoastaan sijaintia Suomessa, kohteen tyyppiä ei painoteta. Sijainnin osalta painotus on seuraava:

TEKIJÄ	PAINOTUS
Pääkaupunkiseutu	100 %
Kasvukeskukset	75 %
Muut alueet	50 %

Yllä mainittuja tekijöitä ei välttämättä tarvitse painottaa olenkaan, mikäli reittausta ei haluta käyttää salkkutasolla.

### 2.5.2 Kohdekohtaiset vertailutekijät

Kohdekohtaisten vertailutekijöiden (13 kpl) keskimääräinen painotus on 7,7 % ja reittauksessa käytettävä painotus on seuraava:

PÄÄTEKIJÄ	ALATEKIJÄ	ARVO	PAINOTUS
SIJAINTI			
	Makrosijainti	1-5	15 %
	Mikrosijainti	1-5	12 %
RAKENNUS/HUONEISTO			
	Elinkaaren vaihe	1-5	4 %
	Huoneistojen sijainti rakennuksessa	1-5	4 %
	Tilojen toimivuus	1-5	6 %
	Laatutaso	1-5	3 %
KEHITYSPOTENTIAALI			
	Alue	1-5	12 %
	Kohde	1-5	5 %
VUOKRASOPIMUKSET			
	Ehdot	1-5	12 %
	Vuokralaiset	1-5	7 %
LIKVIDISYYS			
	Vuokrattavuus	1-5	5 %
	Myytävyys	1-5	8 %
	Arvonkehitysnäkymät	1-5	7 %

Mikäli yllä oleva painotus ei vastaa reittaajan omaa näkemystä eri tekijöiden välisestä suhteesta, sitä voi **organisaatiokohtaisesti** muuttaa.

### 3 Kohteen reittaus ja reittauslomakkeen muut tiedot

Kohteen lopullinen reittaus muodostuu edellä mainittujen tekijöiden sekä vertailutekijöiden painotuksen mukaan. Lopullinen reittaus ilmoitetaan kokonaislukuna pyöristettynä lähimpään lukuun. Reittaus esitetään seuraavan sisältöisinä raporteina:

#### 3.1 Reittauksen perustelut

Reittauksen perusteluissa voi tuoda esille näkökohtia, jotka eivät ole ilmeisiä ulkopuoliselle tarkastelijalle kuten esim. potentiaaliin ja arvon kehitykseen liittyvät näkökohdat.

#### 3.2 Nykymarkkinatilanne

Markkinatilanne osaan voi täyttää oleelliset tiedot markkinatilanteesta kuten käyvän vuokratason, käyvän hintatason, käyvän tuottovaatimustason, tyhjien tilojen määrän ym. kohteen arvoon vaikuttavia tekijöitä.

#### 3.3 Reittauksen suorittaja ja päivämäärä

Nimi ja reittauksen tekopäivämäärä.

### 4 Salkkutason tarkastelu ja reittauksen päätösikkuna

Seuraavassa kuvattu salkkutason tarkastelu on käytössä tässä vaiheessa vain Haltia kiinteistöhallintajärjestelmässä, ei erillisenä Excel-sovelluksena.

#### 4.1 Salkkutasolla huomioitavat painotukset

Jos reitattuja kohteita halutaan tarkastella salkkuna, johon kuuluu kohteita useista sijaintialueista, niin tarkastelija voi valita raportoinnissa käytetäänkö sijaintitekijän painotusta. Jos painotus valitaan, niin kunkin reitatus kohteen valittuja reittaustekijöitä painotetaan vielä sijaintitekijälläkin.

#### 4.2 Reittauksen päätösikkuna

Lopullisen reittauksen lisäksi reittauslomakkeessa on ns. päätösikkuna, jossa huomioon on otettu lopullinen reittaus (desimaalilukuna) sekä tuotto/sidottu pääoma tai muu vaihtoehtoinen tekijä (y-akseli). Excel-pohjaiseen reittauslomakkeeseen on kohteen "ilmestyminen" päätösikkunaan tehty automaattiseksi.

Päätösikkuna muodostaa nelikentän, joka jakaantuu tuoton (tai muun vaihtoehtoisen tekijän) sekä reittauksen mukaan. Seuraavassa kuvassa on esitetty havainnollisesti ikkuna ja sen eri kentät. Kenttien perusteella pystyy helposti hahmottamaan kohteeseen liittyvät pääongelmat ja sen mihin tekijöihin on kohdetta kehitettäessä syytä kiinnittää huomiota.



Päätösikkunan kanssa kohteesta esitetään lisäksi seuraavat tiedot:

- Huoneistoala, m<sup>2</sup>
- Tyhjät tilat, m<sup>2</sup>
- Vuokrat/vuokratut tilat, tmk/v ja mk/m<sup>2</sup>/kk
- Potentiaaliset vuokrat/tyhjät tilat, tmk/v ja mk/m<sup>2</sup>/kk
- Hoitokulut, tmk/v ja mk/m<sup>2</sup>/kk
- Sidottu pääoma, tmk ja mk/m<sup>2</sup>
- Käypä arvo, tmk ja mk/m<sup>2</sup>
- Jäljellä oleva rakennusoikeus, kem<sup>2</sup>
- Omistus yhtiöstä, %
- Rakentamisvuosi
- Tuotto/sidottu pääoma, %
- Tuotto (täynnä)/sidottu pääoma, %
- Tuotto/käypä arvo, %
- Tuotto (täynnä)/käypä arvo, %



LIITE 3 – Lahden kaupungin Toimitilojen hallinnoimien kiinteistöjen reittauksen yksityiskohtaiset tulokset

Yleishallinto:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1001	Kaupungintalo	Harjuku 31	3	3	2	2	3	1	3
1002	Tekninen virasto	Vesijärvenkatu 11	3	3	3	1	2	1	2
1004	Janhusen talo	Harjuku 34	1	3	2	2	1	2	2
1005	Millerin talo	Vuorikatu 27	2	3	3	2	2	2	2

Järjestystoimi:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1012	Arkistosuoja	Puistokatu 1	2	3	1	1	3	1	2
1020	Lahden pelastuslaitos	Ahtialantie 9	3	3	1	1	1	1	2
1021	Kunnaksen paloasema	Eskolanmäentie 1	2	3	1	3	1	1	2
1022	Lahden VPK	Möysänkatu 5	2	3	1	1	1	1	2
1024	Aluehälytyskeskus	Mattilanmäenpolku 5	3	1	2	1	2	1	2
1025	Väestönsuoja n:o 1	Tunnelikatu 3	3	3	3	1	3	1	3

Terveystenhuolto:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1031	Metsäpellon terveystalo	Heinlammintie 25	3	3	2	3	2	2	3
1042	Metsäkankaan palvelutalo	Suitsikatu 10	3	3	3	2	2	1	3
1043	Ahtialan sos.kesk./tervas.	Alasenkatu 2	3	3	3	1	3	1	3
1044	Launeen sivuterv.as.	Launeenkatu 74	3	3	3	1	3	1	3
1046	Kunnaksen neuvola	Sydänkankaantie 7	3	2	3	2	2	1	2
1050	Kaupunginsairaala	Harjukatu 48	3	3	3	1	2	1	2
1070	Jalkarannan sairaala	Tarjantie 78	3	3	3	1	3	1	3
1071	Jalkarannan kuntoutuskoti	Tarjantie 57	3	2	3	2	3	2	3
1072	Jalkarannan sair. asrak.	Tarjantie 58	2	2	3	1	1	3	2
1075	Lääkäritalo	Oikokatu 11	2	2	3	1	1	3	2
1101	Tapanilakoti	Tapanilankatu 44	3	3	2	1	3	1	2
1105	Kilpiäläisten vanhainkoti	Lehtiojankatu 2	3	3	2	2	3	2	3
2516	Työterveysasema	Kirkkokatu 1	3	2	3	3	2	3	3
2525	Terveystenhuollon hallinto	Hameenkatu 26 A	3	2	3	3	2	3	3



Sosiaalitoimi:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1030	Kunnaksen satelliitti	Pellavapellontie 15	3	3	1	2	1	1	2
1063	Launeen sosiaalikeskus	Launeenkatu 76	3	1	2	2	3	2	2
1100	Jalkarannan vanh. ast.	Tarjantie 56	3	3	3	2	3	1	3
1102	Mukulan palvelutalo	Mastokatu 8	3	3	3	2	3	1	3
1106	Honkalanpuiston pk	Monontie 6	3	3	3	1	2	1	2
1107	Kankolan päiväkot	Kankolankatu 8	3	3	2	1	3	1	2
1110	Huhmarannan lastenkoti	Huhmarannankatu 3	3	3	2	3	2	2	3
1115	Herrasmannin päiväkot	Roopenkatu 1	3	3	3	1	2	1	2
1118	Kiveriön päiväkot	Kiveriönkatu 76	3	3	3	2	2	1	3
1119	Möysän päiväkot	Laitakatu 7	3	3	3	1	2	1	2
1120	Ahtialan päiväkot	Kivisillankatu 2	3	3	1	1	1	1	2
1121	Launeen lastentalo	Tapparankatu 15	3	3	2	2	3	1	3
1123	Paavolan päiväkot	Työmiehenkatu 1	3	3	3	2	3	1	3
1124	Pirttiharjun päiväkot	Laukkakuja 4	3	3	1	1	3	1	2
1125	Kilpiäläntien päiväkot	Huvikatu 2	3	3	1	1	1	1	2
1126	Tenava-Tonttilan pk	Salonaukio 1	3	3	2	1	3	1	2
1127	Liipolan erityis päiväkot	Lehtokatu 2	3	3	3	1	3	1	3
1129	Metsämaan päiväkot	Metsämaantie 1	3	3	1	1	1	1	2
1130	Mäntymäen lastenkoti	Pysäkkikatu	3	3	2	1	2	1	2
1139	Keijupuiston päiväkot	Tapparankatu 7	3	3	3	1	2	2	2
1148	Kaarikadun päiväkot	Kaarikatu 16	3	3	3	1	3	1	3
1152	Nousurinteen palv. kesk.	Apilakatu 8	3	3	2	1	3	1	2
1156	Ilta tähti	Kivikatu 4 A 16	3	3	3	3	2	3	3
1156	Peukaloinen	Kivikatu 4 B 33	3	3	3	3	2	3	3
1157	Launeen perhepuisto	Kaarikatu 26	2	3	3	1	2	1	2
1163	Salinkallion lastenkoti	Salinmäentie 4	3	3	2	2	1	1	2
1164	Hirsimetsän kerho	Kerhotie 6	2	3	1	1	3	1	2
1165	Tanssimäen kerho	Tanssimäentie 12	2	3	1	1	3	1	2
1167	Liipolan kerho	Pihlikatu 1	2	3	1	1	1	1	2
1168	Loviisanpässin kerho	Puusepätkä	2	3	2	1	1	1	2
1169	Kunnaksen päiväkot	Ristimäentie 10	3	3	2	1	2	1	2
1171	Lähteen päiväkot	Launeenkatu 76	3	3	2	2	2	1	2
1174	Kankolan kerho	Kankolankatu	2	3	1	1	2	1	2

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1175	Mustikkamäen päiväkot	Pihtikatu 1 A	3	3	3	1	3	1	3
1179	Nikkilän lastenkoti	Rengaskatu 10	3	3	3	1	1	1	2
1180	Onnelantien päiväkot	Onnelantie 6	3	3	2	2	1	2	2
1181	Ruoriniemen päiväkot	Pursimiehenkatu 5	3	3	3	2	3	1	3
1183	Humpulän päiväkot	Humpulankatu 15	3	3	2	1	2	1	2
1185	Timonkadun päiväkot	Timonkatu 3	3	3	1	1	3	1	2
1192	Hennalan päiväkot	Hennala varuskunta	3	3	2	2	2	1	2
1193	Päiväpesän päiväkot	Leppäkatu 1	3	3	1	1	1	1	2
1194	Kullankukkulan pk	Kansakoulukatu 6	3	3	1	1	1	1	2
1195	Metsäkankaan päiväkot	Satulakatu 8	3	3	3	1	2	1	2
1196	Möysän päiväkot	Möysänpolku 11	3	3	3	1	2	1	2
1198	Asemantaustan pk	Heikinkatu 7	3	3	3	1	2	1	2
1199	Joutjoen päiväkot	Ala-Tonttilankatu 17	3	3	3	1	2	1	2
1216	Ahtialan toim.keskus	Kukonaronkatu 19	3	3	3	2	3	1	3
1636	Lahden Sininauha ry	Svinhufvudinkatu 10	2	2	1	1	1	1	1
2741	Ensi- ja turvakoti	Kukonaronkatu 20	3	3	3	2	3	1	3

Koulutuspalvelut:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys	Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1117	Kuvataideoppilaitos Taika	Lounaankatu 2	1		1	1	1	1	2	1
1201	Ahtialan ala-aste	Purorinteenkatu 4	3		3	3	1	3	1	3
1202	Anttilanmäen ala-aste	Leankatu 2 A	3		3	2	1	1	1	2
1206	Harjun ala-aste	Vuorikatu 29	3		3	2	2	3	1	3
1211	Kiveriön ala-aste	Oksakatu 17	3		3	2	1	2	1	2
1212	Kivimaan ala- ja yläaste	Lahdenkatu 62	3		3	3	1	3	1	3
1213	Kunnaksen ala-aste	Opinkatu 4	3		3	2	1	2	1	2
1218	Kärpäsän ala- ja yläaste	Kasakkamäentie 1	3		3	3	1	1	1	2
1220	Launeen ala- ja yläaste	Ajotie 167	3		3	3	1	3	1	3
1221	Metsäpellon a-a	Heinlammintie 64	3		3	1	1	1	1	2
1222	Lotilan ala-aste	Vuoksenkatu 9	3		3	1	1	1	1	2
1226	Länsiharjun ala-aste	Helsingintie 52	3		3	2	1	3	1	2
1227	Mukkulan ala-aste	Lippokatu 1	3		3	3	1	3	1	3
1228	Myllypohjan ala-aste	Vanha Ahtilantie 93	3		3	3	1	2	1	2
1229	Möysän ala-aste	Hiljankatu 6	3		3	3	1	1	1	2
1232	Niemen koulu	Tietotie 5	3		3	3	1	3	1	3
1233	Metsäkankaan ala-aste	Suitsikatu 10	3		3	3	1	2	1	2
1236	Renkomäen ala-aste	Orimattilantie 93	3		3	3	1	3	1	3
1238	Vuorikadun ala-aste	Vuorikatu 13	3		3	3	2	2	1	3
1239	Jalkarannan ala-aste	Sarvikuja 1	3		3	3	1	1	1	2
1240	Saksalan ala-aste	Kerinkallionkatu 6	3		3	3	2	2	1	3
1241	Kasakkamäen ala-aste	Sävelkatu 2	3		3	3	1	2	1	2
1243	Joutjärven ala-aste	Kokkallionkatu 2	3		3	2	1	1	1	2
1244	Kallion erityiskoulu	Ostoskatu 5	3		3	3	1	3	1	3
1245	Liipolan ala- ja yläaste	Ostoskatu 3	3		3	3	1	3	1	3
1291	Kunnaksen ya ja lukio	Kunnaksenkatu 20	3		3	2	1	1	1	2
1292	Mukkulan yläaste ja lukio	Tuhtokatu 2	3		3	3	1	2	1	2
1293	Lahden lyseon ya ja lukio	Lahdenkatu 6	3		3	3	1	2	1	2
1294	Salinkallion ya ja lukio	Salinmäentie 1	3		3	2	1	3	1	2



Kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelut:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1225	Launeen kirjasto	Aurakatu 11	3	3	2	1	1	1	2
1370	Kirjastotalo	Kirkkokatu 31	3	3	3	1	3	1	3
1710	Lahden kartano	Lahdenkatu 2	2	3	3	2	2	1	2
1711	Möysän museo	Ahtialantie 9	2	2	1	1	1	1	1
1715	Teatteritalo	Kirkkokatu 14	2	3	3	1	2	1	2
1718	Hiihtomuseo	Urheilukeskus	2	3	3	2	3	1	3
1720	Metsä-Hennala	Kenttätie	2	3	1	1	1	1	2
2724	Pienteollisuustalo	Sopenkorvenkatu 9	2	3	3	2	3	1	3

Urheilu ja liikuntapalvelut:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys	Lahdelle	Käytön	pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1400	Tapanilan hiihtomaja	Hiihtomajantie 98	1		3		3	3	1	1	2
1405	Saksalan uimahalli	Kerinkallionkatu 10	2		3		3	1	3	1	2
1406	Kivimaan uimahalli	Katajapolku 4	2		3		3	1	2	1	2
1456	Joutjärven melontakeskus	Viipurin valtatie	2		3		3	1	3	1	2
1480	Kerinkallion jäähallit	Nikkarinkatu	2		2		3	1	2	1	2
1410	Urheilukeskuksen ravintola	Urheilukeskus	2		3		3	2	3	1	3
1411	Urheilukeskuksen klubi	Urheilukeskus	2		3		3	2	3	1	3
1414	Urheilukeskuksen klubisauna	Urheilukeskus	2		3		3	2	3	1	3
1590	Pääkatso	Urheilukeskus	2		3		3	1	3	1	2

Ulkoilu ja lomailu:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1571	Kuivaniemi	Sysmän Karilanmaa	2	3	3	3	1	3	2
1572	Isoranta	Sysmä	2	2	3	3	1	3	2
1594	Herrasmanni	Herrasmanni	2	2	3	3	1	3	2



Nuorisotyö:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1745	Joutjärven nuorisotalo	Tenavakatu 19	2	3	1	1	2	1	2
1746	Nuoriso ja kulttuuritoim.	Sammonkatu 8	2	3	3	1	2	1	2
1754	Harjukadun nuorisotalo	Harjukatu 15	2	1	1	1	1	1	1
1755	Naumin leirikeskus	Naumi	2	3	3	3	3	3	3

Muu palveluntuotanto:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1178	Aluepalveluliikelaitos	Metsämaantie 3	2	2	1	1	1	1	1
1805	Varasto	Mestarinkatu 13	2	2	2	1	1	1	2
1809	Mukkulän lämpövoimakeskus	Haapalankatu 2	2	3	1	1	1	1	2
1817	Keskustan katupilvi	Sopenkorvenkatu 7	2	3	2	2	1	1	2
1820	Kaupungin puutarha	Kaarikatu 29	2	2	3	1	1	1	2
1825	Tukikohta I, puistotoimisto	Möysänkatu 3	2	2	1	1	1	1	1
1826	KT:n tukikohta II	Torpinkatu 6	2	2	2	1	1	1	2
1827	KT:n tukikohta III	Apilakatu 5	2	2	2	1	2	1	2
1833	Ali-Juhakkala	Ali-Juhakkala	2	2	1	1	1	1	1
1839	Metsä-Pietilän suolavarasto	Metsä-Pietilä	2	3	3	1	2	1	2
1850	Metsä-Pietilä, varasto (vanha)	Metsä-Pietilä	2	3	1	1	1	1	2
1851	Metsä-Pietilä, korjaamo	Metsä-Pietilä	2	3	3	1	1	1	2
1852	Metsä-Pietilä, lämpökeskus	Metsä-Pietilä	2	3	3	1	1	1	2
1853	Entinen asfalttikoneasema	Hiihtomajantie	2	1	1	2	1	1	1
1859	Metsä-Pietilä, autotalli	Metsä-Pietilä	2	3	3	1	1	1	2
1860	Metsä-Pietilä, puutyöpaja	Metsä-Pietilä	2	3	3	2	1	1	2
1869	Metsä-Pietilä, konesuoja	Metsä-Pietilä	2	3	3	1	3	1	2
1870	Metsä-Pietilä, varasto (uusi)	Metsä-Pietilä	2	3	1	2	1	1	2

Ulosvuokratut:

Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
1006	Virastokeskus	Loviisankatu 4	1	1	3	1	1	1	1
1029	Tullikamari	Mannerheiminkatu 11	1	1	3	2	1	2	2
1116	Lahden kylän koulu	Hollolankatu 9	1	1	2	1	1	2	1
1132	Yöstaon kesäsiirtola	Herrala, Hollola	1	1	1	3	1	3	1
1160	PH Mielenterveystuki ry	Kerintie 2	1	1	3	2	1	3	2
1250	Majavaniemen kesäsiirtola	Padasjoki	1	1	2	3	1	3	2
1254	Irjanpirtti, Myllypohja	Vanha Ahtialantie 93	1	1	2	1	1	1	1
1255	Opettajien asuintalo A	Vanha Ahtialantie 93	1	1	2	1	1	1	1
1256	Opettajien asuintalo B1	Vanha Ahtialantie 93	1	1	2	1	1	1	1
1257	Opettajien asuintalo B2	Vanha Ahtialantie 93	1	1	2	1	1	1	1
1260	Kukkasjärven kesäsiirtola	Nastola	2	1	2	3	1	3	2
1700	Sibeliustalo	Ankkurikatu 7	1	1	3	1	3	2	2
1750	Kuusiston kerhuhuone	Jousikatu	1	1	2	1	1	2	1
1807	Tikkula	Satamakatu 2	1	1	3	3	3	3	2
2021	Kariniemen puhdistamo	Vesijärvenkatu 78	1	1	1	1	1	3	1
2352	Metsä-Pietilä, as. rak.	Metsä-Pietilä	1	1	2	1	1	1	1
2401	Järventausta	Huhtastentie 14	1	1	2	2	1	3	1
2405	Asuinrakennus	Miekantie 33	1	1	1	1	1	1	1
2410	Paavonpirtti		1	1	1	1	1	1	1
2411	Kesäasunto	Tupalankuja 2	1	1	1	1	1	1	1
2412	Tynnilahti	Vasikkatie	1	1	3	3	1	3	2
2414	Talousrakennus	Väinönkatu 8	1	1	1	1	1	1	1
2415	Asuinrakennus + muita	Yrjölänskatu 28	1	1	1	1	1	1	1
2419	Ent. Tuomisto	Selkätie	1	1	1	1	1	1	1
2520	As. Oy Kasakkamäki		1	1	3	1	1	1	1
2530	Liikehuoneisto	Pääjäänteenkatu 1	2	1	3	2	2	2	2
2535	Lahden Terveystalo Oy	Kauppakatu 14	3	1	3	3	2	3	2
2607	Ent. osuuskauppa	Orimattilankatu 103	3	3	3	2	1	1	2
2611	AA-ryhmä	Hollolankatu 12	1	1	3	3	1	1	2
2615	Asemarakennus	Satamakatu 9	1	1	3	3	3	3	2
2620	Yli-Marola	Neijänkaivonkatu 47	1	1	3	2	1	1	2
2629	Makasiinirakennus I	Satamakatu 5	1	1	3	2	3	3	2
2630	Makasiinirakennus II	Satamarakennus 7	1	1	3	3	3	3	2



Rnro	Rnimi	Osoite	Tärkeys Lahdelle	Käytön pysyvyys	Sijainti	Muunneltavuus	Kunto	Markkinoitavuus	Reittaus
2660	Sipuran tila	Sipurantie 24	1	1	2	3	1	3	2
2670	Enonsaari, ylätalo	Enonsaari	1	1	2	2	1	3	1
2722	Suvisaari	Sepänniemenkujja 54	1	1	3	3	1	3	2
2726	Pienteollisuustalo	Rauhankatu 2	1	1	1	2	2	1	1
2754	Tapanilan vanh. päärak.	Sammalsuonkatu 15	1	1	2	1	1	1	1
2759	Enonsaari, Tuulensuu	Enonsaari	1	1	3	2	1	3	2
2762	Tuomiston rakennukset	Vaskirannankatu 9	1	1	3	1	1	3	1
2766	Ent. Esso (Riku-motor)	Vesijärvenkatu 7	1	1	2	2	1	3	1
2780	Linja-autoasema	Jalkarannantie 1	1	1	2	2	2	2	2
2820	Mukkulan leirintäalue	Mukkula	1	1	1	3	2	2	2
2822	Mukkulan kartano	Mukkula	1	1	1	1	2	2	1
2825	Enonsaari, Siestan tila	Enonsaari	1	1	2	2	1	3	1